PIANO DELLE REGOLE

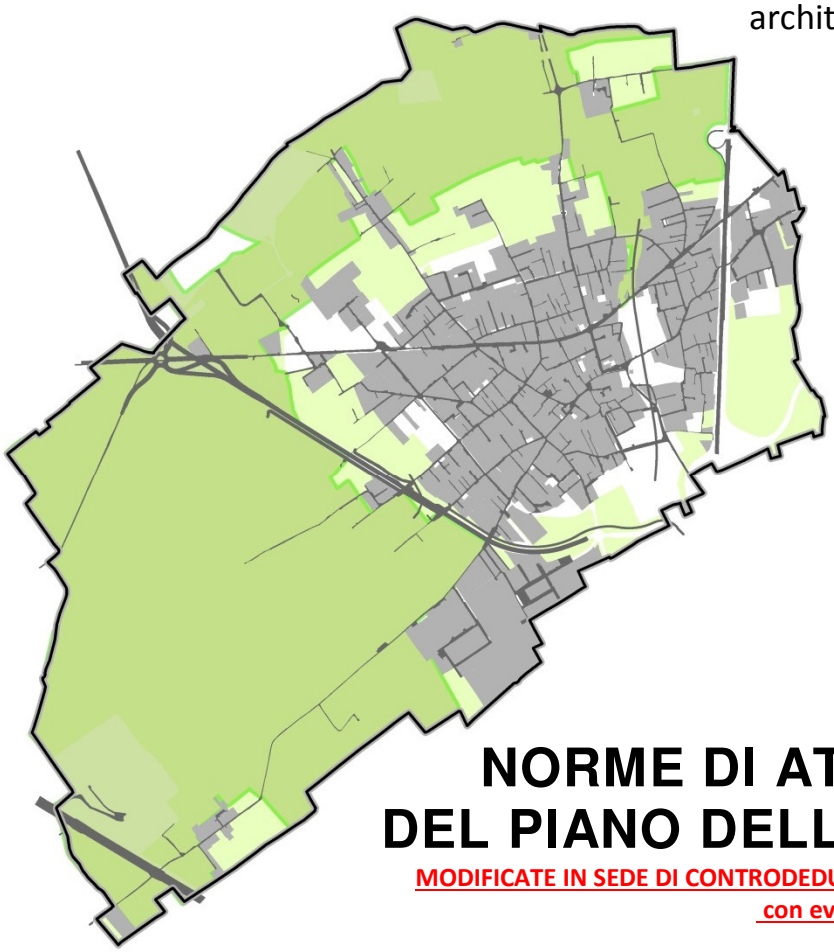
COMUNE DI UBOLDO

Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Professionista incaricato

architetto Fabrizio Ottolini



NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

MODIFICATE IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI, con evidenziazione delle modifiche

DATA

Ottobre 2018

PGT

Il presente documento evidenzia le modifiche apportate, in sede di controdeduzione alle osservazioni, alla Variante Generale al PGT adottata con delibera .....in data .....

Le modifiche apportate sono qui evidenziate:

- in carattere blu, le parti di testo aggiunte modificate in sede di controdeduzione;
- in carattere ~~rosso barrato~~ le parti eventualmente eliminate.

Nel caso di modifica di tabelle, è riproposto in **blu** solo la parte modificata o aggiunta, sostitutiva di quella adottata

A fianco di ogni modifica viene riportata:

- il **numero** identificativo dell'osservazione a cui si riferisce la modifica, a seguito di controdeduzione parziale o totale della stessa osservazione;
- la sigla **"REG." o "PROV." "PLIS" o ARPA"** laddove la modifica derivi da modifiche indotte dai pareri degli enti sovraordinati che hanno reso un parere nel periodo di pubblicazione della Variante adottata;

INDICE

Indice 1

ART.1. CONTENUTO E FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE 7

ART. 2. COORDINAMENTO DEL PIANO DELLE REGOLE CON GLI ALTRI DOCUMENTI DEL PGT 8

ART. 3. ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA VIGENTE 9

ART. 4. ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE 10

4.1.1 Piani Attuativi e Permesso di Costruire Convenzionato 10

4.1.2 Convenzione dei Permessi di costruire convenzionati e dei Piani Attuativi 11

4.2 Programmi integrati di intervento 11

4.3 Aree per servizi nei piani attuativi 12

4.4. Attuazione del Piano delle Regole e Meccanismi di perequazione 12

ART. 5. EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI E DEROGHE 15

ART. 6 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI EDILIZI 16

6.1. Definizioni 16

6.2 Indici urbanistici ed edilizi 20

ART. 7. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E CRITERI PER LE MODIFICHE DELLE DESTINAZIONI D'USO IN ATTO 22

7.1 Definizioni generali 22

7.2. Definizione degli usi urbani 22

7.3 Variazioni delle destinazioni d'uso 28

ART. 8. AREE DI PERTINENZA 30

ART. 9. EDIFICI IN CONTRASTO CON LE NORME DEL PGT 32

ART. 10. DISTANZE 33

10.1 Distanze tra i fabbricati (D.F.) 33

10.2 Distanza dei fabbricati dal ciglio stradale (D.S.) 33

10.3 Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà e tra ambiti di zona differenti (Dc) 35

10.4 Recinzioni 35

ART. 11. PARCHEGGI DI PERTINENZA 37

ART. 12. NORME ED INDIRIZZI DI TUTELA ECOLOGICA ED AMBIENTALE PER GLI INTERVENTI 38

12.1 Mitigazione e compensazione 38

12.2 Disposizioni in materia di ingegneria naturalistica 38

CAPO I - DIVISIONE IN AMBITI 40

ART. 13. SUDDIVISIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO IN AMBITI 40

ART.14. CRITERI DI DETERMINAZIONE DELL'EDIFICABILITA' NELLE ZONE DEL TESSUTO CONSOLIDATO 41

14.1. Salvaguardia delle SLP e delle volumetrie esistenti 41

14.2. Derogabilità del rapporto di copertura 41

CAPO II - CENTRO STORICO 42

ART.15. OBIETTIVI E STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE DEL CENTRO STORICO 42

ART. 16. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE 42

ART. 17. REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI PER GLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO 43

17.1. Regolamentazione generale per gli interventi edilizi 43

17.2. Gradi di intervento ammessi per gli edifici 44

17.3. Ristrutturazione urbanistica soggetta a pianificazione attuativa o a permessi di costruire convenzionati 49

ART. 18. INCENTIVI E PREMIALITA'. 50

ART. 19. AREE SCOPERTE PRIVATE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI: CORTILI, GIARDINI E SPAZI LIBERI 51

ART. 20. PARCHEGGI E AUTORIMESSE 52

ART. 21. RECUPERO DEI SOTTOTETTI NEL CENTRO STORICO 52

ART. 22. ULTERIORI INDICAZIONI PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO DEL CENTRO STORICO 52

CAPO III – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO 53

ART. 23. AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE 53

23.1 Destinazioni ammesse nelle zone residenziali 53

23.2 Adeguamento patrimonio edilizio esistente 53

ART. 24. AMBITI RESIDENZIALI CON EDIFICI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO (A.E.I.S.) – INSEDIAMENTI ISOLATI 55

ART. 25. AMBITI RESIDENZIALI DI RISPETTO MORFOLOGICO (A.R.R.M) 56

ART. 26. AMBITI RESIDENZIALI A VERDE PRIVATO (A.R.V.P.) 59

ART. 27. AMBITI URBANI TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO DIFFUSO 60

27.1. Ambiti residenziali a bassa densita' (A.U.R.B.D.) 60

27.2. Ambiti residenziali a media densita' (A.U.R.mD.) 61

27.3. Ambiti residenziali ad alta densita' (A.U.R.a.D.) 62

ART. 28. AMBITI RESIDENZIALI AD INTERVENTO COORDINATO (A.R.I.C) – SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO (PA) O A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PCC 63

28.1 Ambiti residenziali assoggettati a piano attuativo 63

28.2 Ambiti residenziali assoggettati a permesso di costruire convenzionato 64

ART. 29. AREE ED INSEDIAMENTI DESTINATI ALLE ATTIVITA' PER LA PRODUZIONE DI BENI E DI SERVIZI – NORME GENERALI.....65

29.1. Destinazioni ammesse 65

29.2. Interventi di mitigazione paesaggistica e mascheratura a verde dei nuovi edifici. 66

29.3. Servizi e qualificazione ambientale del tessuto produttivo 66

ART. 30. AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI (A.P.E.) 67

ART. 31. AMBITI PRODUTTIVI AD INTERVENTO COORDINATO (A.P.I.C) 67

31.1. Ambiti produttivi assoggettati a piano attuativo 68

31.2. Ambiti produttivi assoggettati a permesso di costruire convenzionato 69

ART. 32.. INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN AREE URBANE RESIDENZIALI - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE.....69

32.1. Ambiti produttivi riconvertibili a residenza 70

32.2. Ambiti produttivi riconvertibili con mix funzionale 71

ART. 33. AMBITI TERZIARIO COMMERCIALI ESISTENTI (A.T.C.E.).....73

33.1. Destinazioni ammesse nelle zone terziarie direzionali e commerciali 73

33.2 Possibilità edificatorie 73

ART.34. AMBITI DEL SISTEMA RURALE ED AMBIENTALE 74

34.1. Sistema rurale – Classificazione, ruolo e finalita' degli ambiti agricoli 74

34.2. Attivita' e Destinazioni d'uso ammesse negli ambiti agricoli del sistema rurale e ambientale 75

34.3. Elementi di sostenibilità ambientale e di ammissibilità degli interventi negli ambiti del sistema rurale e ambientale 76

34.4. Prescrizioni per l'edificazione in specifici ambiti agricoli 78

34.5. Comparti e edifici non agricoli esistenti in ambiti agricoli 79

34.6. Trasformazione d'uso degli edifici agricoli Dismessi dall'attività agricola 84

34.7. Ambiti boschivi 85

ART. 35. RETE ECOLOGICA.....85

35.1. Indirizzi generali per la rete ecologica 85

35.2. Indirizzi specifici per la rete ecologica comunale 86

35.3. Varchi da preservare o da deframmentare per la connettività della rete ecologica 87

ART. 36. AREE DEL PLIS DEI MUGHETTI.....89

CAPO V - AREE PER INFRASTRUTTURE DI MOBILITA' E ATREZZATURE TECNOCLOGICHE 90

ART.37. AREE DESTINATE ALLA MOBILITA' 90

37.1. Zone destinate alla viabilità 90

37.2. Aree per l'insediamento dei distributori di carburante 90

37.3. Aree per il trasporto ferroviario pubblico o di interesse collettivo (FF): 91

37.4. PARCHEGGI PRIVATI PER SOSTA VEICOLI COMMERCIALI O RIMESSAGGIO CAMPER: 91

ART. 38. AREE PER INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE....92

Art. 38.1. Infrastrutture per telecomunicazioni 92

Art. 38.2. Cabine di trasformazione dell'energia elettrica 92

CAPO VI - DISPOSIZIONI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI 93

ART. 39. INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI....93

ART. 40. DISPOSIZIONI SULLA COMPATIBILITÀ VIABILISTICA ED AMBIENTALE DEI NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI....94

40.1. Compatibilità viabilistica 94

40.2. Inserimento ambientale 94

40.3. Salvaguardia dei valori morfologici ed ambientali 94

ART. 41. CONTESTUALITÀ TRA LE PROCEDURE URBANISTICHE ED EDILIZIE E QUELLE AMMINISTRATIVE E COMMERCIALI 94

41.1. Contestualità con le procedure della pianificazione attuativa 94

41.2. Contestualità col rilascio del permesso di costruire 95

41.3. Monetizzazione delle aree per parcheggio pubblico relative alle attività commerciali 95

ART. 42. FASCE DI RISPETTO E VINCOLI DI INEDIFICABILITA' CIMITERIALE, STRADALE....97

42.1. Zone e limite di rispetto cimiteriale 97

42.2. Zone di rispetto stradale e limite di allineamento stradale 97

42.3. Limite di rispetto ferroviario 98

42.4. Zone di tutela e di rispetto di sorgenti e pozzi 98

42.5. Zone di rispetto del depuratore 101

42.6. Zone di rispetto degli elettrodotti 101

42.7. Fasce di rispetto fluviale 102

42.8. Zone a rischio archeologico 102

42.9. Aree a vincolo paesaggistico 102

42.10. Limite di rispetto da gasdotti 102

ART. 43. FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO 103

43.1. Vincoli di polizia idraulica 103

ART. 44. TUTELA DEI BENI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI E RICHIAMO DI NORME AMBIENTALI 105

ART. 45. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÁ DEI LUOGHI 106

ART. 46. TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE 106

ART. 47. TUTELA DEI CORSI D'ACQUA E DEL PAESAGGIO FLUVIALE 108

ART. 48. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE 111

48.1. Area per attività estrattive 111

48.2 Aree per infrastrutture per la difesa del suolo. 112

ART. 49. DIFESA DEL SUOLO E RISPETTO DEL PRINCIPIO DI INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA 113

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alla decadenza del Documento di Piano, prevista dal comma 4 art. 8 della l.r. 12/05, nelle aree interessate da Ambiti di Trasformazione o da altri interventi direttamente disciplinati del Documento di Piano si applicano le seguenti prescrizioni:

- nelle aree inserite negli Ambiti di Trasformazione, esterne al Tessuto Urbano consolidato e libere da edificazione, si applicheranno le norme relative alle aree del sistema rurale ed ambientale di cui al successivo capo IV, considerando, ai fini della disciplina degli interventi ivi ammessi, i caratteri di omogeneità di tali aree con il contesto in cui risultano inserite, come desumibili dalle indicazioni degli elaborati costitutivi del PGT. Lo stesso dicasi per gli eventuali edifici esistenti in tali ambiti;

- per gli edifici esistenti negli ambiti edificati produttivi TC 1 e TPL 1 saranno ammessi solo interventi di manutenzione, restauro, risanamento igienico-sanitario e ristrutturazione senza sostituzione edilizia (demolizione e successiva nuova costruzione), che non presuppongano l'aumento della Slp, della S. Coperta o degli altri parametri edilizi esistenti. Non sarà peraltro ammesso il cambio delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del PGT;

- nell'ambito TP3 sono fatti salvi gli usi e le modalità di intervento ammesse dal Piano Cave vigente.

ART. 3. ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA VIGENTE

Le disposizioni contenute nelle presenti norme sono dettate in applicazione dell'attuale normativa statale e regionale in materia. Pertanto, l'introduzione di nuove norme statali o regionali che siano dichiarate o risultino immediatamente prevalenti sulle norme e sui regolamenti comunali, comporta l'automatica decadenza delle norme del PGT che siano eventualmente in contrasto con esse e l'applicazione della normativa statale o regionale sopravvenuta.

Qualora le sopravvenute disposizioni legislative prevedano che l'adeguamento del PGT avvenga attraverso una Variante urbanistica, le norme di piano, ancorché superate, restano in vigore fino all'approvazione della Variante di adeguamento.

ART. 4. ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole si attua tramite:

Permesso di costruire o altro titolo equipollente, nelle forme di legge;

Permesso di costruire convenzionato, laddove siano individuate del PGT esigenze funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio;

Piani attuativi, nelle forme di legge;

Programmi integrati di intervento od altri atti di programmazione negoziata previsti dalla legislazione vigente.

Il PGT individua le specifiche parti di territorio che, in ragione della loro estensione o delle tipologie di intervento da realizzare, sono da attuarsi con Piano Attuativo, Programma Integrato di Intervento od altro atto di programmazione negoziata, Permesso di Costruire convenzionato.

Gli interventi che comportano trasformazioni strategiche dell'assetto territoriale sono collocati entro gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano e sono da esso disciplinati, fatta salva la norma di decadenza di cui al comma 2 del precedente articolo 2.

4.1.1 PIANI ATTUATIVI E PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Negli elaborati grafici del Piano delle Regole sono individuati, ai sensi del comma 2 art. 10 della LR 12/05, i comparti assoggettati alla preventiva approvazione di Piano Attuativo o al rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato.

Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni contenuti nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari all'attuazione delle previsioni di PGT; per il dimensionamento delle aree per servizi da reperire e/o monetizzare ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, si considera:

- nel caso di insediamenti residenziali, il numero di abitanti teoricamente insediabili, applicando il parametro di 66,5 mq di superficie edificata per abitante;
- nel caso di funzioni non residenziali, il fabbisogno di aree a destinazione pubblica o di interesse generale indotto dal nuovo insediamento;
- le eventuali e specifiche previsioni formulate, per l'ambito oggetto di pianificazione attuativa, dal PGT.

Le previsioni contenute nei piani attuativi approvati e nelle loro varianti producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Le previsioni planivolumetriche del piano attuativo devono essere sufficientemente dettagliate rispetto all'assetto planimetrico, volumetrico e ai profili regolatori.

Ai sensi dell'art.14 della LR 12.05 e s.mi., nella fase di esecuzione degli interventi non necessita di approvazione di preventiva variante la modifica di previsioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano Attuativo, che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e che non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

In sede di approvazione, non costituisce Variante al PGT la modifica di dettaglio del perimetro dei Piani Attuativi o dei Permessi di Costruire Convenzionati individuati dalla cartografia del PGT (Piano delle Regole o Documento di Piano), derivante dalla necessità di adeguare il confine o il progetto attuativo allo stato effettivo dei luoghi. In ogni caso, tali modifiche non possono produrre una variazione della superficie territoriale del PA o del PCC (in aumento o diminuzione) superiore al 10% di quella individuata dal PdR o dal DdP (per gli Ambiti di Trasformazione). In ogni caso,

tali modifiche non possono comportare un incremento di capacità insediativa rispetto a quella originariamente prevista dal PGT sulle aree interessate dalle modifiche di perimetro del PA o del PCC.

4.1.2 CONVENZIONE DEI PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI E DEI PIANI ATTUATIVI

Ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, la convenzione dei piani attuativi o dai permessi di costruire convenzionati, fatta salva ogni altra e ulteriori previsione di legge, deve prevedere:

a. la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile, o sia possibile solo in parte, o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ad altri programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa, che all'atto della sua stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;
b. la realizzazione a cura dei proprietari:
   - di tutte le opere di urbanizzazione primaria;
   - delle eventuali opere di urbanizzazione secondaria individuate dal PA o dal PCC approvato;
   - delle opere che siano, in ogni caso, necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.

   Le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite.

   Ove la realizzazione delle opere previste dal PA, dal PCC o comunque di quelle necessarie, comporti costi inferiori a quelli previsti dagli oneri tabellari comunali per l'urbanizzazione primaria e secondaria, è corrisposta al Comune la differenza. Resta salva la facoltà, da parte del Comune, di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere da parte dell'attuatore, il pagamento della somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al PA o al PCC, comunque non inferiore all'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in vigore;

c. altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri dettati dal PGT, quali l'attribuzione degli indici premiali e di perequazione / compensazione indicati nel Documento di Piano.

La convenzione di cui al precedente comma stabilisce i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal Piano Attuativo o dal Permesso di Costruire Convenzionato, comunque non superiori ai termini di validità previsti dalla legge per i PA o i Permessi di costruire.

Le indicazioni di cui sopra si applicano ai Permessi di Costruire Convenzionati limitatamente all'attuazione delle previsioni per essi formulate dal Piano delle Regole (norme e cartografie di piano).

4.2 PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

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

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

- recupero e riqualificazione delle aree marginali, degradate o abbandonate;

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

La convenzione dei Programmi Integrati di Intervento ha i contenuti di cui all'articolo 4.1 delle presenti norme

4.3 AREE PER SERVIZI NEI PIANI ATTUATIVI

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

Per gli interventi soggetti a pianificazione attuativa, o a permesso di costruire convenzionato, dovranno essere reperite e cedute le aree destinate ad ospitare le infrastrutture di urbanizzazione, i servizi connessi al nuovo insediamento o necessari ad una riqualificazione della zona e più in generale del territorio comunale. La realizzazione delle strutture destinate a tali servizi, in forza di quanto stabilito dal Piano dei servizi, nonché dal piano attuativo stesso in sede di sua formazione, o dal permesso di costruire convenzionato, potrà essere direttamente realizzata dal privato a scomputo degli oneri di urbanizzazione e in relazione al valore aggiunto delle aree appartenenti al comparto determinato dalle scelte di pianificazione generale o di procedura negoziale (standard qualitativo), secondo le disposizioni della LR 12/2005 e del DPR 380/2001.

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

- per la residenza 18 mq. per abitante teorico (considerando per abitante teorico il parametro di 66,5 mq);
- per le attività produttive 10% della Slp;
- per le attività terziarie, direzionali e commerciali, 100% della Slp con esclusione delle attività commerciali GSV per le quali tale parametro è elevato a 200% della Slp.

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

Resta salva la possibilità dell'Amministrazione Comunale di disporre la monetizzazione delle aree ai sensi del precedente articolo 4.1.2. In tal caso i proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

4.4. ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE E MECCANISMI DI PEREQUAZIONE

4.4.1 Ai sensi dell'art. 11 della L.R. 12/05, **il Documento di piano** definisce, all'art. 6 delle sue Norme di Attuazione**,** i criteri e le modalità di applicazione dei meccanismi di Compensazione, Perequazione ed Incentivazione urbanistica del PGT.

Tali disposizioni trovano applicazione negli ambiti del Piano delle Regole;

- ai sensi del comma 1 art. 11 della LR 12/05 (perequazione) negli ambiti soggetti a Piano Attuativo;

- ai sensi del comma 3 art. 11 della LR 12/05 (compensazione) negli spazi appositamente individuati per l'"atterraggio" dei diritti edificatori generati dalle aree destinate a servizi pubblici o di interesse generale non ricomprese in Piani Attuativi;

4.4.2 Negli ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa del PdR, **la perequazione** si articola come segue:

- a tutte le aree che costituiscono la superficie territoriale del comparto è attribuito, dal Piano delle Regole, un identico indice di edificazione (*indice territoriale specifico* = **IT**s), indipendentemente dalla destinazione pubblica o privata delle aree. L'edificabilità derivante dall'applicazione dell'indice (**IT**s) alla superficie territoriale dovrà essere realizzata nelle superfici fondiarie del comparto, nel rispetto delle prescrizioni definite dalle presenti norme;

- a tutte le aree che costituiscono la superficie territoriale del comparto possono essere attribuiti, dalle presenti norme, ulteriori indici aggiuntivi all'ITs, per compensare:

  - la cessione delle aree e la realizzazione diretta delle opere di interesse pubblico o generale previste dal PdS all'interno del comparto, se non direttamente riconducibili ai fabbisogni generati dagli interventi edilizi da realizzare (*indice territoriale derivato di scopo generale* = **Id3**);

  - alla partecipazione, obbligatoria, ai **meccanismi di compensazione** descritti al seguente punto 4.3, tramite l'acquisizione, al loro esterno, dei diritti edificatori generati dalle aree a destinazione pubblica individuate dal PdR o dagli Ambiti di Trasformazione specificatamente individuati dal DdP (TR3) (*indice aggiuntivo di compensazione*= **Id4**);

Per gli ambiti soggetti a PA, le schede degli ambiti di completamento allegate alle presenti norme individuano l'entità e le modalità di applicazione degli indici di cui sopra, in rapporto agli obiettivi o ai meccanismi compensativi per essi individuati.

4.4.3 Nelle aree non ricomprese in ambiti soggetti a Pianificazione attuativa del PdR e destinate, dal Piano dei Servizi, alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, si applicano **meccanismi di compensazione** che generano diritti edificatori, a favore dei proprietari, nel momento in cui esse sono cedute al Comune. I diritti edificatori generati sono da utilizzarsi, obbligatoriamente, nelle aree edificabili di "atterraggio", generalmente soggette a intervento edilizio diretto (anche nella forma del Permesso di Costruire Convenzionato). La capacità edificatoria delle aree di "atterraggio" è pertanto costituita da due distinti indici:

- l'indice fondiario (**If**), attribuito direttamente, alle aree edificabili, dal PdR;

- l'indice aggiuntivo di compensazione (**Id4**), da reperire, obbligatoriamente, previa acquisizione dei diritti edificatori generati, all'esterno, dalle aree destinate a servizi pubblici o di interesse generale o, negli specifici Ambiti di Trasformazione individuati dal DdP (TR3).

Le aree di "atterraggio" che partecipano all'applicazione dei meccanismi di compensazione sono le aree di completamento del TUC, libere da edificazione, classificate dai successivi articoli come AURBD – AURMD – AURAD e con superficie superiore a 800 mq. L'individuazione delle aree di "atterraggio" nella tavola PDR D3, redatta per l'individuazione delle aree pubbliche di generazione dell'indice Id4 e per le verifiche di piano, è da considerarsi indicativa, facendo unicamente fede, ai fini dell'applicazione dei meccanismi compensativi, l'estensione reale dell'area di "atterraggio" oggetto di intervento, come risultante dagli elaborati costitutivi del Permesso di Costruire.

In specifici casi, all'interno di ambiti di completamento soggetti a Permesso di costruire convenzionato (PCC) finalizzati alla cessione di aree pubbliche di interesse generale, può essere assegnato l'indice aggiuntivo Id3 (di cui al precedente punto 4.2) in luogo dell'indice aggiuntivo di compensazione Id4.

Ai fini di una corretta operatività dei meccanismi di compensazione e di non indurre il reperimento e/o la formazione di aree residuali tra le aree di generazione dei diritti edificatori, in fase di attuazione degli interventi è ammessa una variazione del 10%, in più o in meno, dell'indice Id4 previsto nelle specifiche norme d'Ambito cui l'area di atterraggio appartiene.

4.4.4 In tutti i casi l'entità dei diritti trasferiti deve essere documentata secondo le modalità indicate dall'art. 6 delle NTA del DdP.

4.4.5 In alternativa all'acquisizione dei diritti edificatori di compensazione (Indice Id4), è ammessa, nel caso di Piani Attuativi o di Permesso di Costruire Convenzionato, la concentrazione, su parte della superficie fondiaria, dell'edificazione derivante dall'applicazione del solo indice ITs (per i PA) o If (per i Permessi di Costruire Convenzionati – PCC – o per i Permessi di Costruire semplici), con l'obbligo di cessione gratuita all'A.C. della residua superficie fondiaria. L'area da cedere all'A.C. dovrà, in tal caso, possedere requisiti minimi dimensionali che consentano l'effettiva realizzazione di un intervento collocabile sul mercato e una capacità edificabile teorica pari a quella generata dall'applicazione all'indice Id4 all'intera superficie territoriale del comparto. L'A.C. potrà permutare tali aree, edificabili, con quelle destinate alla realizzazione di servizi pubblici o di interesse generale non altrimenti acquisite.

4.4.6 La realizzazione e la gestione diretta, da parte del privato, di servizi pubblici o di interesse generale previsti dal Piano dei Servizi o di attività compatibili o comunque assentite dall'A.C., comportanti la generazione di un reddito proprio (ad esempio strutture convenzionate per l'istruzione, per l'erogazione di servizi socio sanitari, per l'attività sportiva, per la fruizione del sistema ambientale, ecc...) determinano l'annullamento dei diritti volumetrici di compensazione ad esse attribuiti dal Piano delle regole.

4.4.7 Ai fini della riqualificazione del Centro Storico, il Comune può disporre l'assegnazione, con apposita procedura di evidenza pubblica, di diritti edificatori per l'incentivazione di interventi di rinnovo del patrimonio edilizio rilevanti sotto il profilo del pubblico interesse (quali, ad esempio, gli interventi di sistemazione delle facciate prospettanti su via pubblica o di aree scoperte - private o di uso pubblico - particolarmente significative per la valorizzazione delle visuali del Centro Storico). Tali diritti edificatori potranno essere trasferiti, dai detentori, nelle aree di "atterraggio" individuate dal Piano delle Regole.

4.4.8 Al fine di consentire l'attuazione dei meccanismi perequativi e compensativi del PGT, il Comune ha inoltre a disposizione una quota aggiuntiva di diritti edificatori, che potranno essere ceduti dal Comune ai singoli proprietari di aree edificabili che ne facciano richiesta, nel caso in cui dimostrino l'impossibilità o la difficoltà di acquisire i diritti edificatori di compensazione (id_4) necessari per la realizzazione di interventi edificatori su aree di "atterraggio" del PdR. Tale modalità è disciplinata dall'apposito Regolamento.

ART. 5. EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI E DEROGHE

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

L'applicazione del cosiddetto "regime di salvaguardia" è regolata dalla L. 3/11/1952 n. 1902, dalla L. 5/71966 n. 517, dalla L. 6/8/1967 n. 765 e dalla L. 1/6/1971 n. 291.

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

Restano fatti salvi:

- gli atti abilitativi edilizi già rilasciati o che abbiano assunto efficacia, alla data di adozione del presente Piano, ai sensi del D.P.R. 380/01 e degli articoli 33 e seguenti della L.R. 12/2005;
- i progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione del presente PGT.

Le deroghe ammesse alle previsioni ed alle prescrizioni del Piano delle Regole sono unicamente quelle previste dalla legislazione vigente.

La deroga nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti di pianificazione, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, che si intendono recepite dal PGT.

ART. 6 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI EDILIZI

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

6.1. DEFINIZIONI

1) Superficie territoriale (ST):

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

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

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

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

2) Superficie fondiaria (SF):

è la superficie di un'area del territorio interessata da interventi urbanistici quale risultato della superficie territoriale (St) dedotte le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le aree di rispetto della viabilità e dei corsi d'acqua, qualora espressamente individuate come zone con specifica destinazione di aree di rispetto stradale, (sono invece conteggiate nella superficie fondiaria, ai fini delle verifiche urbanistiche, le aree interessate dal limite di arretramento dell'edificazione ma classificate quali aree edificabili) nonché le aree destinate a verde ecologico/paesistico per le quali è inibita la trasformazione ai fini edificatori, nonché le aree interessate da vincoli in forza dei quali non è ammessa l'edificabilità.

3) Superficie coperta (Sc):

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

a) sono escluse dal computo della Sc le parti fuori terra aggettanti aperte quali balconi, sporti di gronda e simili per la parte che sporge nella misura di 1,50 dalla parete o filo di facciata, la parte eccedente tale misura viene computata nella superficie coperta;

b) per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale sono altresì escluse dal computo della Sc le superfici dei silos, dei serbatoi e dei depositi a cielo aperto di carattere provvisorio; sono invece da considerare nella superficie coperta le strutture (compresi silos, serbatoi, ecc..) che costituiscono impianti fissi e stabili connessi ai fabbricati per lo svolgimento delle attività;

c) sono esclusi dal computo della Sc i locali per deposito temporaneo dei rifiuti, qualora abbiano altezza all'estradosso non superiore a mt. 2,50 rapportata alla quota del marciapiede cui si riferiscono;

4) Superficie lorda di pavimento (Slp):

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

Per il calcolo della Slp valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

a) sono escluse dal computo della Slp le superfici relative a:
   - aggetti e spazi aperti, quali terrazze, balconi, logge e porticati;
   - volumi tecnici, e cioè i vani e gli spazi con specifica ed esclusiva destinazione, strettamente necessari a contenere, a prescindere dalla collocazione, le apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti termici, elettrici, di condizionamento dell'aria, di captazione e di trasformazione dell'energia solare, di raccolta e sgombero dei rifiuti, idrici, telefonici, ecc..) ed i vani tecnici (cunicoli, cavedi, intercapedini);
   - vani scala, androni di ingresso, spazi comuni di distribuzione e vani ascensori, al servizio di più unità abitative, purchè tali superfici siano delimitate da un vano proprio, distinti e separati fisicamente dagli spazi di abitazione;
   - locali accessori (vani di servizio), in cui non sia prevista permanenza di persone, di pertinenza delle unità immobiliari destinate ad abitazioni, quali ad esempio cantine, lavanderie, locali raccolta rifiuti, locali tecnici, con altezza utile non superiore a m 2,50 (è consentita un'altezza maggiore per i soli locali tecnici qualora richiesta da norme vigenti, o dagli Enti preposti al controllo), realizzati al piano interrato o al piano seminterrato, intendendo come tale i locali realizzati entro terra in cui la distanza tra la quota di pavimento della soletta del piano rialzato abitabile e la quota + 0.00 non sia superiore a 150 cm Sono inoltre escluse dal calcolo della Slp le superfici dei locali accessori esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente autorizzate, realizzate fuori terra con altezza netta interna inferiore o uguale a mt. 2,60 nonchè quelle interrate e/o seminterrate. I locali per il deposito delle biciclette realizzati negli edifici con più di tre unità abitative, con superficie utile interna non superiore a 20 mq., sono considerati quali locali accessori e pertanto esclusi dalla Slp, nel caso in cui la superficie di tali locali sia superiore a 20 mq. viene calcolata nel calcolo della Slp solo la superficie eccedente tale dimensione.
   - autorimesse e spazi coperti destinati alla sosta ed al ricovero di autovetture di pertinenza di singole unità immobiliari residenziali, realizzate entro terra o al piano seminterrato, per l'intera superficie destinata a parcheggio; nonché le superfici destinate ad autorimesse realizzati fuori terra, nel limite del P.min, la superficie eccedente verrà conteggiata nella Slp;

b) le superfici dei sottotetti sono totalmente o parzialmente considerate nel calcolo della S.L.P a seconda delle seguenti condizioni:
   1) per le nuove costruzioni non costituiscono Slp le superfici ~~lasciate al rustico, col solo impianto di illuminazione e la predisposizione degli altri impianti e~~ senza suddivisioni interne, nel caso in cui l'altezza media ponderale interna, calcolata rispetto all'intera superficie racchiusa entro il perimetro delle murature perimetrali, non sia superiore a 2,39 m *e in cui il rapporto aeroilluminante sia inferiore o uguale a 1/32*. **Oss.38**
   2) per le nuove costruzioni costituiscono Slp, in ragione del 100%, le superfici di locali e spazi dei sottotetti, ~~fisicamente separati~~, in cui l'altezza media ponderale interna sia uguale o superiore a 2,40 mt *o in cui sia comunque presente un rapporto aeroilluminante superiore a 1/32*; **Oss.38**
   3) per le costruzioni esistenti alla data di approvazione della presente variante, le superfici dei sottotetti sono considerate nel calcolo della S.L.P. secondo le quantità risultanti dal titolo abilitativo;

c) il vano scala, interno ed al servizio esclusivo della singola abitazione, è computato per la superficie di proiezione alla base, del vano scala stesso, con esclusione dei vani scala che collegano il piano interrato e seminterrato con il piano terreno in cui si trovano i locali dell'abitazioni principali
d) sono interamente computati nella Slp le superfici dei manufatti di originaria destinazione rurale esistenti nelle zone del Centro storico, nei nuclei di antica formazione e negli Ambiti Residenziali di Rispetto Morfologico;
e) per le destinazioni diverse da quelle residenziali, nel computo della Slp sono compresi sia i locali destinati all'attività, che i locali e gli spazi esterni, al coperto, destinati ad esposizione dei prodotti e al deposito di merci, nonché attrezzi e macchinari per lo svolgimento dell'attività, con esclusione solo dei volumi tecnici di cui al punto b)., per le destinazioni produttive sono inoltre esclusi dal computo della Slp i locali destinati ad ospitare impianti tecnologici, separati dai locali in cui si svolge l'attività produttiva o di deposito, entro un limite massimo di 25 mq. di Slp.
f) per gli edifici esistenti alla data di adozione della Variante Generale, destinati ad attività produttive (manifatturiere o commerciali), sono esclusi dal computo della Slp i soppalchi realizzati all'interno dei corpi principali degli edifici nella misura massima del 20% della slp ammessa;

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

5) Altezza massima degli edifici (H):

definisce, per ogni singolo ambito normato dal PdR, l'altezza massima ammissibile degli edifici.
L'altezza metrica (Hm) viene calcolata dalla quota zero convenzionale, considerando come tale la quota del marciapiede o quella della strada antistante l'accesso principale dell'area di pertinenza del fabbricato, aumentata di 15 cm, fino ad una delle seguenti quote:

a. al punto più alto dell'intradosso della copertura per gli edifici residenziali, considerando quale punto più alto dell'intradosso la quota più alta della superficie superiore della struttura portante del manto di copertura (travetto per le coperture in legno tradizionale, solaio inclinato di copertura per quelle in latero-cemento o similari) non considerando pertanto nella misura dell'altezza il manto di copertura e il pacchetto isolante se posto oltre il solaio o la struttura di copertura.
b. all'estradosso del punto più alto della copertura per gli edifici a destinazione non residenziale, non considerando ai fini della verifica dell'altezza massima i seguenti elementi:
   - le torri di raffreddamento e dei camini funzionali agli impianti,
   - i volumi tecnici che svettano oltre il punto più alto per una quota non superiore ad 2,50 mt.
   - gli impianti tecnici quali strutture per pannelli solari,
   - i pannelli perimetrali di contenimento della copertura che non superino di oltre 110 cm il punto più alto della copertura

Sono comunque esclusi dalla verifica dell'altezza massima i comignoli e gli impianti tecnologici posti in sommità degli edifici.
Per gli edifici accessori, comprese le autorimesse, l'altezza dei fabbricati si misura dalla quota naturale del terreno. Per quelli realizzati a confine di proprietà si applicano le norme di cui all'art. 10.1.
Ai fini del calcolo della distanza tra i fabbricati e dai confini di proprietà, non si considera quale altezza massima il punto più alto della copertura, bensì il punto più alto della facciata verticale, relativo alle murature perimetrali.

6) Volume (V):

Per gli edifici residenziali è calcolato come prodotto della Slp, di tutti i piani ad esclusione del sottotetto, per l'altezza virtuale di 3,00 mt, cui si somma il volume del sottotetto definito dal prodotto della Slp, secondo le specifiche di cui al punto 4 ~~g~~ **b)** per l'altezza media ponderale, incrementata di 30 cm; **Oss.42**
La presente definizione viene utilizzata, anche per gli edifici non residenziali, ai fini della determinazione dei contributi di concessione -riferiti alla residenza- nonché per la determinazione della quantità dei parcheggi privati, da realizzare in attuazione dell'art. 41 sexies L. 1150/42 e sue successive modificazioni ed integrazioni, riferita a tutte le destinazioni.

Per gli interventi che comportano demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti il volume (V) è misurato quale volume reale, vuoto per pieno, definito dalla superficie del fabbricato, considerando a tal fine l'area racchiusa entro il limite esterno delle strutture murarie e di copertura, compresi i porticati e i loggiati contornati da strutture in muratura, moltiplicata per l'altezza misurata a partire dalla quota zero convenzionale.
Sono comunque escluse dal calcolo del volume esistente le superfici relative alle tettoie aperte almeno su tre lati ed alle autorimesse esistenti autorizzate e/o accatastate.
Per i fabbricati caratterizzati da un'articolazione di corpi di fabbrica con differenti altezze il volume sarà definito dalla somma dei volumi dei diversi corpi di fabbrica calcolata secondo quanto definito al comma precedente per ciascun corpo di fabbrica o parte del fabbricato.

7) Superficie drenante (SD):

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

- ghiaietto, pietrisco *o altro materiale di natura incoerente adatto allo scopo,* posati su terreno naturale o sabbia naturale: superficie considerata totalmente filtrante **Oss.42**
- autobloccanti in cemento tipo "prato armato" sono considerati filtrante al 50% mentre gli autobloccanti in P.V.C. sono da considerarsi filtranti al 100%;
- *altre pavimentazioni filtranti posate a secco che consentano comunque la crescita di strati vegetazionali continui sono considerate filtranti al 100%.*

In caso di interventi che comportino modifiche della pavimentazione, per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PGT, per la verifica della superficie drenante non dovrà essere diminuita quella complessiva esistente sul lotto alla data di entrata in vigore del PGT se inferiore a quella fissata dalle presenti NTA, fatti salvi i casi di adeguamento alla L. 13/1989 per superamento barriere architettoniche.

8) Allineamento di facciata o copertura:
si intende la linea di edificazione da mantenere in caso di interventi di sopralzo, di ampliamento, di ricostruzione e di nuova costruzione. L'allineamento può derivare da indicazioni grafiche esplicite delle tavole del PdR o dall'applicazione delle indicazioni contenute nelle presenti norme volte a garantire la continuità delle cortine edilizie, il rispetto di specifiche altezze o la necessità di garantire la continuità delle falde di copertura rispetto agli edifici confinanti, con la rimozione di eventuali discontinuità.

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

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

11) Sfruttamento della fabbricabilità max:
Gli indici edificatori relativi ad ambiti assoggettati a Piano Attuativo s'intendono attribuiti uniformemente a tutte le aree ivi ricomprese, prescindendo dalla destinazione d'uso (pubblica o privata) prevista, dal PGT o dal Piano Attuativo, per le singole aree o porzioni del PA.

12) Superficie di vendita di un esercizio commerciale:

è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimento. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte per medie e/o grandi strutture di vendita.
La superficie di vendita degli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio (possibile per: macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato; materiale elettrico; colori e vernici, carte da parati; ferramenta e utensileria; articoli per impianti idraulici, a gas e igienici; articoli per riscaldamento; strumenti scientifici e di misura; macchine per ufficio; auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio; combustibili; materiali per l'edilizia; legnami) è calcolata nella misura di 1/2 della superficie lorda di pavimento complessivamente utilizzata. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte per medie e/o grandi strutture di vendita.

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

6.2 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Ut indice di utilizzazione territoriale:

definisce la massima superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (St) compresa all'interno del perimetro di Piano Attuativo. Concorrono alla definizione dell'indice Ut, gli indici perequativi o compensativi eventualmente previsti, per specifici ambiti, dalle presenti norme o da quelle del DdP.

Uf indice di utilizzazione fondiaria:

definisce la massima superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf) di area edificabile o edificata. Concorrono alla definizione dell'indice Uf gli indici perequativi o compensativi eventualmente previsti, per specifici ambiti, dalle presenti norme o da quelle del DdP.

ITs indice territoriale specifico:

definisce l'indice di edificazione attribuito a tutte le aree che costituiscono la superficie territoriale del comparto soggetto a pianificazione attuativa, indipendentemente dalla destinazione pubblica o privata delle aree. L'edificabilità derivante dall'applicazione dell'indice ITs alla superficie territoriale dovrà essere realizzata nelle superfici fondiarie del comparto, nel rispetto delle prescrizioni definite dalle presenti norme. Laddove specificatamente previsto dalle presenti norme, l'indice ITs concorre all'edificabilità complessiva dell'ambito di pianificazione attuativa, insieme agli indici perequativi o compensativi aggiuntivi di cui al precedente art. 4.4.

If indice di fabbricabilità fondiaria:

definisce la massima superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf) di area edificabile o edificata. Laddove specificatamente previsto dalle presenti norme, l'indice If concorre all'edificabilità complessiva delle aree edificabili o edificate, insieme agli indici compensativi aggiuntivi di cui al precedente art. 4.4.

Rc Rapporto di copertura:

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

Vt Superficie drenante:

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

Hm Altezza metrica degli edifici:

definisce l'altezza massima (H) degli edifici, misurata in metri.

Hp Altezza in piani degli edifici:

può definire, per gli edifici del Centro Storico interni ad ambiti di ristrutturazione urbanistica o di interventi coordinati disciplinati dalle presenti norme, l'altezza massima (H) ammissibile in termini di piani fuori terra.

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

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

Posto auto

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

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

7.1 DEFINIZIONI GENERALI

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

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

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

Sono da considerarsi ricomprese nella destinazione principale tutte le porzioni di edificio che partecipano allo svolgimento della destinazione principale con ruolo accessorio (così, ad esempio, gli uffici, gli spazi espositivi o commerciali, la mensa, ecc... connessi ad un'attività produttiva, oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo, oppure le attività ricettive (agrituristiche) o di vendita dei prodotti connesse all'azienda agricola, ecc..).

Le destinazioni complementari sono definite in relazione alla destinazione principale con la quale, normalmente, convivono, realizzando un sistema funzionale integrato.

In specifici ambiti del PdR, le presenti norme possono definire limiti dimensionali o vincoli di insediamento per specifiche destinazioni complementari, volte a garantire l'equilibrio insediativo del contesto territoriale di riferimento.

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati deve risultare dagli elaborati grafici degli strumenti urbanistici attuativi o dalle tavole di progetto, allegate ai titoli edilizi abilitativi.

7.2. DEFINIZIONE DEGLI USI URBANI

La destinazione d'uso ammessa nei diversi ambiti del PdR, ai sensi dell'art. 51 della regionale 11 marzo 2005, n. 12, è da intendersi come destinazione principale. In assenza di diverse e specifiche indicazioni, insieme alla destinazione principale saranno consentite anche le destinazioni ad essa complementari o accessorie.

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

7.2.1. RESIDENZA

Funzioni principali

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

Artigianato di servizio (RA)

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

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

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

Terziario commerciale e direzionale, (RT)

Attività di tipo commerciale e direzionale compatibili con la residenza.

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

Esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi.

Attrezzature e servizi di base (RS)

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

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

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

Abitazioni collettive (RC)

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

Attrezzature ricettive (RR)

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

Attività di somministrazione di alimenti e bevande (RRS)

Sono attrezzature ricettive e di servizio destinate alla somministrazione di alimenti e bevande, e comprendono sia gli spazi ricettivi che le strutture di servizio (cucine e spazi per la preparazione degli alimenti da somministrare, depositi, spazi tecnici, ecc…), e sono disciplinati dalla L.R. n. 30 del 24.12.2003 e successive modificazioni ed integrazioni.

7.2.2 ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Funzioni principali

Artigianato di servizio (PA)

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

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

Attività di produzione e trasformazione di beni (PI)

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

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

Laboratori di ricerca applicata finalizzata alla produzione.

Officine meccaniche con annessi autosaloni.

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

Attività di magazzinaggio ed autotrasporto (PMA)

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

Logistica (PL)

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

Funzioni complementari

Attività complementari di carattere terziario e commerciale integrate (PC1)

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

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

Attività complementari di carattere residenziale (PC2)

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

Attrezzature e servizi complementari agli insediamenti produttivi (PC3)

attrezzature di servizio alle attività produttive, esercitate anche in forma autonoma, (attrezzature sportive, centri e servizi ricreativi a scopo sociale, attività di somministrazione di alimenti e bevande, ecc…), nonché attrezzature di interesse collettivo compatibili con le attività produttive (quali ad esempio: piattaforme e centri di raccolta per i rifiuti solidi urbani, ecc).

Attività complementari di carattere commerciale (PC4)

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

7.2.3 TERZIARIO DIREZIONALE, COMMERCIALE, ATTREZZATURE RICETTIVE

Funzioni principali

Direzionale e terziario in genere (TD)

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

Attrezzature turistico-ricettive (TR)

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

Attrezzature per lo spettacolo (TT)

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

Destinazioni Commerciali

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

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

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

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

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

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

Le destinazioni commerciali a loro volta si dividono in:

Esercizi commerciali di vicinato (CV)

costituiti dalle diverse tipologie di esercizi commerciali al minuto classificabili, in base alla L.R. n. 14/99, come esercizi di vicinato. Comprendono sia gli spazi di vendita che quelli di servizio e di magazzino.

Ai sensi dell'art. 4 del D.lgs n. 114/98, per i comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti, sono classificati Esercizi di Vicinato le strutture commerciali con superficie di vendita non superiore a 250 mq.

Medie Strutture di Vendita (MSV)

costituite dalle diverse tipologie di esercizi commerciali, alimentari (MSV A) o non alimentari (MSV NA), classificabili in base alla L.R. n. 14/99 come esercizi di media dimensione. Comprendono sia gli spazi di vendita che quelli di servizio e di magazzino.

Ai sensi dell'art. 4 del D.lgs n. 114/98, per i comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti sono classificati Medie Strutture di Vendita gli esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra 250 mq. e 2.500 mq.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, sono inoltre distinte le seguenti categorie di medie Superfici di Vendita:

- Medie strutture di vendita di prossimità (MSV P), con superficie di vendita compresa tra 250 mq. e 600 mq;
- Medie strutture di vendita di rilevanza locale (MSV RL), con superficie di vendita compresa tra 600 e 2.500 mq

Grandi strutture di vendita (GSV)

costituite dalle diverse tipologie di esercizi commerciali, alimentari (GSV A) o non alimentari (GSV NA), classificabili in base alla L.R. n. 14/99 come esercizi di grande dimensione. Comprendono sia gli spazi di vendita che quelli di servizio e di magazzino.

Ai sensi dell'art. 4 del D.lgs n. 114/98, per i comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti sono classificati Grandi Strutture di Vendita gli esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 2.500 mq.

Strutture di vendita merci ingombranti (SVMI)

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

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

Attività di somministrazione di alimenti e bevande (RRS)

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

Funzioni complementari

Attività complementari di carattere residenziale (TC1)

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

Attrezzature e servizi connessi agli insediamenti terziari (TC2)

attrezzature di servizio delle attività terziarie e direzionali

7.2.4 ATTIVITÀ AGRICOLE

Funzioni principali

Abitazioni per l'attività (AR)

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

Strutture per la conduzione del fondo (AF)

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

Allevamenti di animali (AG)

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

Serre e coltivazioni di frutta in forma industriale (AS)

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

Strutture per l'ospitalità turistica (RAT)

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

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

7.2.5 EDIFICI ACCESSORI

Si definiscono edifici accessori i volumi di costruzioni isolate ma insistenti nel medesimo lotto ove esiste già il fabbricato principale a cui sono di servizio, quali depositi, autorimesse. Le autorimesse sono considerate accessorie del fabbricato principale anche se localizzate in lotto diverso, purché asservite al fabbricato principale con specifico atto di pertinenza e vincolo.

All'interno dell'area di pertinenza dell'edificio principale, oltre alle autorimesse, è ammessa l'edificazione, in deroga alla verifica dei parametri di edificabilità e di superficie coperta, di edifici accessori con superficie coperta non superiore a 10 mq e di altezza interna media non superiore a m 2,40.

7.3 VARIAZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 8. AREE DI PERTINENZA

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

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

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

Le aree di pertinenza sono assoggettate a specifico vincolo di asservimento implicito, in base agli indici urbanistici vigenti. Il vincolo di asservimento permane con il permanere dell'edificio.

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

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

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

L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici PGT previsti, esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, (fatte salve specifiche prescrizioni delle singole norme di zona e in caso di demolizione e successiva nuova costruzione che non costituisca ristrutturazione).

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

L'area di pertinenza può essere costituita da superfici contigue e prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità, da superfici antistanti separate da strade comunali, salvo specifiche prescrizioni, e dagli ambiti di perequazione. Sono invece direttamente incluse nell'area di pertinenza anche le aree soggette a servitù (di passo, di elettrodotto ecc.) che abbiano in base alle norme di zona capacità edificatoria.

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

Per gli edifici la cui costruzione risulti antecedente alla data di entrata in vigore del PGT, ove esista specifico atto abilitativo, per la verifica della disponibilità edificatoria residua del lotto si assumerà come area di pertinenza quella risultante dall'atto stesso. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

Nel caso di entrata in vigore di nuove norme urbanistiche gli effetti di vincolo permarranno comunque, con riferimento alle quantità già edificate.

Pertanto, anche laddove le norme di piano introducano nuove e maggiori possibilità edificatorie o una diversa disciplina urbanistica, nella capacità edificatoria totale di un'area edificabile o edificata debbono sempre essere

considerate le quantità già utilizzate nel passato, da dedursi per il calcolo della capacità edificatoria residua dell'area, sia che esse siano state utilizzate per l'edificazione in loco sia che esse siano state utilizzate per l'edificazione di altra area (trasferimento volumetrico).

Le disposizioni di cui ai commi precedente e le verifiche ad esse connesse si applicano anche alle aree, pur se non edificate, risultanti da frazionamenti di aree di pertinenza già utilizzate.

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

Le costruzioni che contrastino con le previsioni o le prescrizioni del PGT, ma che risultino esistenti alla data della sua adozione, possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per le aree produttive che risultino dismesse alla stessa data, sono ammessi anche interventi di risanamento conservativo.

Nelle aree assoggettate a pianificazione attuativa, la facoltà di cui ai primi due commi può essere esercitata solo sino all'approvazione del piano attuativo.

Allo stesso modo, per le aree destinate alla realizzazione di attrezzature ed infrastrutture pubbliche o di interesse collettivo, di impianti e attrezzature speciali, di infrastrutture per la mobilità, la facoltà di cui al primo comma può essere esercitata solo sino all'approvazione del progetto di opera pubblica.

ART. 10. DISTANZE

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

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

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

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

Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto di scale aperte esterne al perimetro della muratura dell'edificio, balconi e sporti di gronda la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda i mt. 1,60

10.1 DISTANZE TRA I FABBRICATI (D.F.)

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

Per gli interventi di ampliamento, di ricostruzione e di nuova costruzione è prescritta una distanza minima non inferiore a m 10,00 tra edifici antistanti, in cui anche una sola delle pareti che i fronteggiano sia finestrata. E' comunque prevista una distanza non inferiore a 10 mt. tra edifici principali in caso di nuova costruzione.

Sono ammesse distanze inferiori nell'ambito di piani attuativi, fatta eccezione per i confini dell'area oggetto di intervento unitario, e purché venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi. Sono inoltre ammesse distanze inferiori in caso di pareti cieche, nel rispetto della distanza minima dai confini e dalle strade.

E' ammessa a confine, o a distanza inferiore di quelle di cui all'art. 10.3, la costruzione degli edifici accessori pertinenziali al fabbricato principale con altezza massima d'ingombro (quota terreno naturale – estradosso del punto più alto della copertura) non superiore a mt. 3,00 e altezza media fuori terra all'intradosso non superiore a mt. 2,50.

Tale edificazione è subordinata ad atto di accordo tra confinanti trascritto alla competente conservatoria.

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

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

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

Ai fini dell'applicazione della presente norma, per individuare il ciglio stradale, il calibro stradale da considerare è quello risultante dalla tavola di azzonamento per le strade che, al momento dell'adozione del piano attuativo o del rilascio del permesso di costruire o titolo equipollente, risultino non ancora realizzate o soggette ad ampliamento in attuazione del PGT. Per le strade esistenti e non soggette ad ampliamento e per quelle già ampliate in esecuzione del PGT, la larghezza prevista è pari a quella indicata sugli elaborati grafici del PGT o in mancanza di tale indicazione è pari a quella in concreto esistente.

10.2.1

Per gli interventi nel centro storico e nelle zone di rispetto morfologico, può essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e il ciglio stradale se inferiore a 5 mt.; in caso di interventi di nuova edificazione

o di demolizione o ricostruzione parziale o totale, rientranti nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, va rispettato l'allineamento prescritto dal PGT o, in mancanza, quello esistente sullo stesso lato della strada nell'ambito del medesimo isolato.

10.2.2

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

Allo stesso modo sono ammesse distanze inferiori dalle strade private a fondo cieco se l'allineamento prevalente esistente alla data di adozione del PGT risulta inferiore ai 5 ml.

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

10.2.3

Per gli edifici esistenti o per gli interventi di nuova edificazione (se ammessi dalle presenti norme) all'esterno del tessuto urbano consolidato, per gli interventi di ampliamento, ricostruzione (compresi quelli rientranti nell'ambito della ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione la distanza minima dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali e ciclabili) deve essere pari:

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

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

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

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

10.2.4

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

10.2.5

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

10.2.6

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

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

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

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

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

a. in base ad accordo registrato e trascritto con i proprietari confinanti;
b. ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
c. ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico permesso di costruire o di progetto unitario;

Per gli interventi nel centro storico e nelle zone di rispetto morfologico deve essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e il confine di proprietà; in caso di interventi di nuova edificazione o di demolizione o ricostruzione parziale o totale, rientranti nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, va rispettato l'allineamento prescritto dal PGT, con l'osservanza delle distanze minime stabilite dal codice civile. E' ammessa la realizzazione a confine di proprietà in caso di intervento soggetto a piano attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato, o nei casi in cui norme specifiche d'intervento prevedano un allineamento planimetrico che comporta distanze inferiori.

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

Per i locali di deposito temporaneo dei rifiuti, di cui all'art. 6.1, punto 3, lett. c), non si applicano le norme che precedono.

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

Per i locali interrati si applicano le norme sulle distanze previste dal Codice Civile. **Oss.42**

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

10.4 RECINZIONI

Le recinzioni in genere dovranno essere di tipo aperto o con elementi a verde. Sono ammesse recinzioni cieche, di altezza non superiore a 2,50 a confine tra le proprietà private negli ambiti del tessuto edificato o nelle zone di nuova

edificazione, lungo i lati dei lotti che non prospettano su strade o su spazi pubblici. In corrispondenza di spazi pubblici le recinzioni, lungo i cigli stradali devono essere realizzate secondo i punti fissi assegnati dal Comune.

Sono fatte salve le prescrizioni indicate dalle presenti norme per le aree del sistema rurale ed ambientale.

Per quanto non specificato nel presente articolo si rimanda, anche, alle norme del regolamento edilizio.

Art. 11. PARCHEGGI DI PERTINENZA

Negli interventi edilizi di nuova edificazione e negli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione su altro sedime, si devono prevedere spazi per parcheggi privati di pertinenza nella misura minima di mq 1 per ogni 3,5 mq. di Slp della costruzione, in ottemperanza alle disposizioni della legge 122/89, fatto salvo quanto previsto dal regolamento edilizio e quanto più oltre specificato.

Le superfici per parcheggi di pertinenza possono essere realizzate:

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

I proprietari di immobili e gli aventi titolo sui medesimi possono realizzare, anche in deroga alle presenti norme ed al regolamento edilizio vigente, nel sottosuolo degli stessi o di aree pertinenziali esterne, nonché al piano terreno dei fabbricati, nuovi parcheggi, da destinarsi a pertinenza di unità immobiliari residenziali e non, posti anche esternamente al lotto di appartenenza, legati da rapporto di pertinenza con l'edificio principale, purché nell'ambito del territorio comunale, ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con D.P.R. 15 giugno 1955, n. 393).

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

Per le altre destinazioni diverse dalla residenza, i parcheggi di pertinenza dovranno rimanere compresi all'interno di un raggio di m 150,00 (centocinquanta metri) dal fabbricato del quale costituiscono pertinenza, fatta salva la disposizione dell'art. 20.

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

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

Ai fini della verifica del requisito dei parcheggi, oltre al rispetto della superficie minima stabilita dalle norme di piano, gli elaborati grafici devono individuare il numero di posti auto ricavato dividendo la superficie minima per il parametro convenzionale di 25 mq.

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

12.1 MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

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

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

12.2 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INGEGNERIA NATURALISTICA

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

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

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

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

TITOLO II - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

CAPO I - DIVISIONE IN AMBITI

ART. 13. SUDDIVISIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO IN AMBITI

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

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

Gli ambiti del tessuto urbano consolidato sono così classificati:

- centro storico e nuclei di antica formazione
- ambiti residenziali con edifici di interesse storico architettonico (A.E.I.S.)
- ambiti residenziali di rispetto morfologico (R.M)
- ambiti urbani residenziali a bassa densità (A.U.R.B.D.)
- ambiti urbani residenziali a media densità (A.U.MD.)
- ambiti urbani residenziali ad alta densità (A.U.R.A.D.)
- ambiti residenziali a verde privato (V.P.)
- ambiti residenziali ad intervento coordinato (A.R.I.C)
- ambiti produttivi esistenti (A.P.E.)
- Ambiti riconvertibili a funzione prevalentemente residenziale
- Ambiti riconvertibili con mix funzionale
- ambiti produttivi ad intervento coordinato (A.P.I.C)
- ambiti terziario commerciali esistenti (A.T.C.E.)
- ambiti agricoli
- ambiti boschivi

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

14.1. SALVAGUARDIA DELLE SLP E DELLE VOLUMETRIE ESISTENTI

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

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

14.2. DEROGABILITÀ DEL RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto massimo di copertura potrà essere superato, *una tantum*, esclusivamente al fine di dotare di parcheggi privati, nelle quantità prescritte dalle presenti norme, gli edifici esistenti che ne risultino sprovvisti e i loro eventuali ampliamenti. La deroga è possibile a condizione che sia dimostrato che non sono realizzabili parcheggi privati interrati per ragioni morfologiche, idrogeologiche o costruttive, e fatte salve le prescrizioni di altri regolamenti.

È altresì ammessa deroga nei casi di adeguamento alla L. 13/1989 per superamento barriere architettoniche.

E' inoltre ammessa la deroga per gli edifici accessori di limitate dimensioni, di cui al precedente articolo 7.2.5.

CAPO II - CENTRO STORICO

ART.15. OBIETTIVI E STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE DEL CENTRO STORICO

Gli elaborati grafici del Piano delle Regole individuano il perimetro del *Centro storico*.

Gli interventi sugli edifici esistenti o quelli di nuova costruzione, laddove ammessi, all'interno del perimetro del *"Centro Storico",* devono tendere al mantenimento o alla reintroduzione dei caratteri storico/formali della matrice linguistica originaria, che concorrono a definire paesaggisticamente i nuclei storici del territorio comunale.

A tal fine, gli interventi edilizi e di trasformazione all'interno del Centro storico sono soggetti alla normativa di cui al presente capo, alle indicazioni grafiche della tavola PDR CS5 – *Gradi e modalità di intervento* (scala 1/1.000) - e alle ulteriori indicazioni contenute nel "*Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel centro storico*", che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme (di seguito anche richiamato con l'abbreviazione *"Repertorio del Centro Storico").*

Nella tavola PDR CS5 – *Gradi e modalità di intervento* (scala 1/1.000) - sono individuati anche gli edifici soggetti al vincolo storico/architettonico di cui al D.Lgs. 42/2004.

L'area ricompresa nel perimetro del Centro storico costituisce, inoltre, la "zona di recupero" individuata ai sensi dell'art. 27 legge 457/1978.

ART. 16. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

La destinazione funzionale del Centro Storico è a carattere prevalentemente residenziale, senza limite di mix funzionale con le funzioni accessorie, compatibili o complementari individuate al precedente art.7.2.1.

In ogni caso, è sempre compatibile ogni destinazione pubblica o di interesse generale riconosciuta, come tale, dal Piano dei servizi.

Per gli edifici rustici di matrice rurale (stalle, fienili, depositi, ecc.., individuati dalla tavola PR CS3), non più utilizzati a fini agricoli, è sempre ammessa la riconversione verso le funzioni di cui ai precedenti commi, fatta salva la loro effettiva possibilità di riuso rispetto alla sagoma e al volume geometrico esistenti.

Per gli edifici esistenti di tipologia produttiva o comunque non residenziale (come individuati dalla tavola PR CS3) è sempre ammesso l'insediamento della destinazione d'uso originaria (dell'edificio). Nel caso in cui la destinazione d'uso originaria non rientri tra le funzioni di cui ai precedenti commi 1 e 2, gli interventi edilizi non potranno eccedere la Manutenzione Straordinaria.

Per gli edifici esistenti di tipologia produttiva o comunque non residenziale è sempre ammesso, in alternativa alla funzione residenziale e a quelle ad essa compatibili, l'insediamento di attività commerciali di vicinato o di MSV con superficie di vendita inferiore a 400 mq. In tal caso dovrà essere garantita una dotazione di parcheggi pari al 50% della superficie di vendita, da assolversi anche esclusivamente su aree private.

Per edifici accessori recenti, se legittimamente realizzati, sono ammesse le funzioni di servizio (autorimesse, depositi, ripostigli, lavanderie, ecc...) alla funzione principale esistente o a quella ammessa. Ai fini della maggior qualificazione paesistica e urbana del Centro Storico, il Repertorio del Centro Storico norma, nel dettaglio, le possibilità di modifica, ampliamento o ricostruzione degli edifici accessori recenti.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere utilizzate in modo coerente, in termini di uso effettivo, con le funzioni insediate o ammesse negli edifici, nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle presenti norme e dalle ulteriori indicazioni dettate dal *Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel centro storico*.

ART. 17. REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI PER GLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO

17.1. REGOLAMENTAZIONE GENERALE PER GLI INTERVENTI EDILIZI

In ragione degli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione del Centro storico, le presenti norme, unitamente alla tavola PDR CS5 – scala 1:1.000 - e alle indicazioni del Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel Centro storico, fissano i gradi e le modalità di intervento delle operazioni edilizie (categoria di intervento, caratteristiche tipologiche, materiche e linguistiche) ammesse nel Centro Storico.

La tavola PDR CS5 attribuisce, sulla base della classificazione operata dalla tavola PDR CS3, i gradi di intervento edilizio ammessi per i singoli edifici del Centro Storico e individua, al contempo, i comparti soggetti a pianificazione attuativa per il recupero del tessuto urbano.

In genere, gli interventi edilizi dovranno salvaguardare gli originari caratteri architettonici del Centro Storico, salvaguardando di norma l'involucro e le altre parti interne significative degli edifici, nonchè i materiali, i colori e gli altri elementi ricorsivi della tradizione costruttiva locale. Ad eccezione degli edifici di valore storico o monumentale (tavola PR CS3), soggetti unicamente a restauro o risanamento conservativo (tavola PR CS5), sarà possibile procedere a demolizione con ricostruzione nel caso in cui sia certificato, tramite perizia asseverata a firma di un tecnico abilitato, lo stato di compromissione statica dell'edificio. La ricostruzione, dell'edificio o delle sue parti demolite, dovrà avvenire in modo fedele rispetto all'involucro originario, che dovrà essere oggetto di rilievo grafico e fotografico di dettaglio, comprensivo del rilievo di tutti gli elementi e i particolari architettonici utili alla ricostruzione fedele.

Ad eccezione degli edifici accessori recenti (individuati dalla tavola PR CS3), è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso verso le destinazioni ammesse. Tale possibilità è ammessa anche per i locali accessori presenti all'interno degli involucri edilizi ove è collocata la destinazione d'uso principale.

Ad eccezione degli *edifici di valore storico o monumental*e (individuati dalla tavola PR CS3), soggetti unicamente a restauro, è sempre ammesso:

- la riorganizzazione distributiva interna, con possibilità di mutamento del numero e delle dimensioni delle unità immobiliari;
- l'aumento della superficie utile di pavimento all'interno del volume geometrico preesistente, senza modifica della sagoma e del sedime dell'edificio originario, fatti salvi i casi ammessi dalle presenti norme o dal *Repertorio del centro storico*;

Ad eccezione degli edifici soggetti ai gradi IV e V di cui al successivo articolo, si dovrà tener conto, con riferimento alle indicazione dettate dal *Repertorio del Centro storico*, delle seguenti prescrizioni di carattere generale:

- il progetto deve garantire la lettura della partitura e della metrica di facciata esistente, laddove riconducibile alla matrice originaria del centro storico, oppure alla sua reintroduzione coerente, anche per mimesi, laddove assente o alterata;
- le opere esterne di rinnovamento e sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio dovranno ricorrere, di norma, a tessiture materiche, forme, colori e dimensioni uguali o simili a quelle originarie (dell'edificio oggetto di intervento, delle sue parti rimaste inalterate, o di quelle del Centro Storico, come riassunte dal *Repertorio del Centro storico*). L'uso di materiali di tecnologia diversa da quella originaria deve perseguire una sostanziale mimesi dei materiali tipici della tradizione costruttiva locale. Laddove gli elementi originari del linguaggio siano completamente persi, ci si riferirà ai tipi e ai caratteri indicati dal *Repertorio del Centro Storico*.
- l'apertura di nuovi vani per porte, finestre, portefinestre, ecc.., dovrà rispettare le proporzioni e le cadenze originarie dell'edificio o, laddove queste siano andate perse, i tipi tradizionali indicati dal Repertorio;
- di norma, il recupero a fini abitativi dei sottotetti è sempre ammesso senza alterazione del volume geometrico e della sagoma preesistenti, fatti salvi i casi ammessi dalle presenti norme;

- la chiusura di loggiati e porticati, sempre ammessa, dovrà avvenire secondo le modalità indicate dal *Repertorio del Centro storico*.
- le variazioni di quota delle strutture orizzontali (solai) non dovranno modificare la quota altimetrica dell'originaria partitura di facciata di vani di porte e finestre;
- la formazione di aperture al piano terreno per l'insediamento di attività commerciali e terziarie è ammessa nel rispetto delle modalità e dei tipi indicati dal *Repertorio del Centro Storico*;
- la copertura deve essere a falde inclinate, secondo le originarie pendenze e quote di imposta, con possibilità di ricavare aperture in piano con la falda (finestrature tipo "velux") oppure abbaini per aeroilluminare i vani di sottotetto agibili. Gli abbaini non potranno comunque affacciarsi su spazi pubblici.
- le coperture piane o difformi da quelle tipiche della tradizione costruttiva locale potranno essere ricostruite assumendo i caratteri indicati dal Repertorio per il Centro storico;
- nel caso di realizzazione dei sopralzi consentiti dalla tavola PR CS 5, di realizzazione di coperture di nuovi edifici o per la sostituzione di coperture non conformi ai tipi tradizionali (quali coperture piane, mansarde alla francese o altre coperture difformi) si dovrà fare riferimento alle pendenze e ai tipi tradizionali indicati dal *Repertorio del Centro Storico*;

17.2. GRADI DI INTERVENTO AMMESSI PER GLI EDIFICI

Le modalità di intervento ammesse sugli edifici del Centro Storico sono classificate in gradi di intervento.

I gradi di intervento ammessi sono attribuiti, per ogni edificio, dalla tavola PR CS5, sulla base dei caratteri degli edifici classificati nella tavola PDR CS3.

In particolare sono definiti i seguenti gradi di intervento:

I° grado di intervento, previsto per gli edifici di valore storico o monumentale;

II° grado di intervento, previsto per gli edifici:
- della matrice originaria, o comunque di valore, integri;
- della matrice originaria, o comunque di valore, con trasformazioni linguistiche;
- della matrice originaria, o comunque di valore, con trasformazioni morfologiche;

III° grado di intervento, previsto per i rustici rurali della matrice originaria;

IV° grado di intervento, previsto per gli edifici:
- della matrice originaria, o comunque di valore, con trasformazioni recenti non in contrasto;
- recenti coerenti con la matrice originaria;

V° grado di intervento, previsto per gli edifici:
- recenti, estranei alla matrice originaria, inseriti in cortine edilizie;
- recenti, estranei alla matrice originaria, isolati;

VI° grado di intervento, previsto per gli edifici in contrasto con il linguaggio della matrice originaria;

VII° grado di intervento, previsto per gli edifici in contrasto con la tipologia della matrice originaria.

Il presente articolo definisce, inoltre, le modalità di intervento ammesse per:
- gli edifici con tipologia produttiva o, comunque, non residenziale;
- gli edifici accessori recenti.

Sulla base dei criteri esplicitati dal *Repertorio del Centro storico* (capitolo 3), in sede di progetto edilizio potrà essere proposta, all'Ufficio competente al rilascio del titolo abilitativo, una rilettura dei caratteri dell'edificio, laddove essa sia ritenuta più coerente rispetto allo stato di fatto reale. Nel caso in cui tale rilettura dimostri, a giudizio dell'Ufficio Comunale preposto, l'effettiva diversa consistenza materica e linguistica dell'edificio rispetto a quella indicata dalla

Tavola PR CS3, sarà possibile utilizzare, senza che ciò costituisca Variante al PGT, uno degli altri gradi di intervento ammessi dal presente articolo, se ritenuto più coerente con lo stato di fatto e la natura dell'edificio oggetto di intervento.

I gradi di intervento sopra indicati sono così definiti:

I grado di intervento

Persegue il mantenimento e la salvaguardia della struttura e del linguaggio originario degli *edifici di valore storico o comunque di valore* testimoniale.

Per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 24 gennaio 2004 n. 42 (ex L. 1089/39) gli interventi ammessi non possono eccedere il restauro e il risanamento conservativo. Per essi gli interventi sono subordinati ai procedimenti amministrativi previsti nella parte II dello stesso D.Lgs.

Di norma, trattandosi di mantenimento e salvaguardia dei caratteri originari degli edifici esistenti, gli interventi edilizi non faranno ricorso al Repertorio del Centro Storico.

Laddove l'involucro originario, a causa di particolari tipi di utilizzo pregresso (agricolo, produttivo, altro utilizzo) presentasse anomalie rispetto alla configurazione originaria, è possibile procedere alla loro ricodificazione sulla base di un'analisi storica dell'edificio, fatte salve le prescrizioni eventualmente dettate dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici.

II grado di intervento

Persegue la salvaguardia degli elementi originari della tradizione costruttiva locale o la reintroduzione degli elementi di originarietà o coerenza linguistica eventualmente perduti o compromessi.

Esso è dettato dalla tavola PR CS5, per gli *edifici della matrice originaria o comunque di valore* (Tavola PDR CS3) che insistono sui sedimi originari e che mantengono variabili gradi di integrità della sagoma, del volume o degli elementi del linguaggio architettonico della tradizione.

Gli interventi edilizi, di norma, non possono eccedere la Ristrutturazione Edilizia, fatte salve le eccezioni indicate al precedente art. 17.1.

Le possibilità di intervento sono diversamente modulate in rapporto al grado di integrità o contaminazione (linguistica o morfologica) degli edifici, da riconoscersi, in base ai criteri indicati dal *Repertorio per il Centro storico* (capitolo 3), all'atto della presentazione del progetto edilizio. Sulla base di tale riconoscimento, da verificare a cura dell'Ufficio preposto al rilascio dei titoli edilizi, sono dettate le seguenti modalità di intervento:

A. per gli edifici ***integri***, gli interventi edilizi dovranno tendere alla tutela delle preesistenze architettoniche e dei linguaggi propri degli edifici, **senza necessità di ricorso al Repertorio del Centro storico**. Nei casi consentiti di modifica dello stato di fatto (ampliamenti, sopraelevazioni, realizzazione di nuove aperture, ecc..), gli interventi dovranno utilizzare il linguaggio degli elementi formali e compositivi esistenti, sia per quanto riguarda gli elementi unitari del linguaggio (forma e dimensione delle aperture, tipologia dei coronamenti, dei serramenti, dei materiali, ecc..) sia della composizione architettonica (metrica di facciata, rapporti tra i fronti e le altezze, ecc...).
B. per gli edifici che hanno subito ***trasformazioni linguistiche*** (contaminazione degli elementi di linguaggio o della metrica di facciata) gli interventi edilizi dovranno tendere alla tutela delle preesistenze architettoniche e dei linguaggi originari residui e al ripristino dei caratteri di originarietà perduti. Di norma il riconoscimento degli elementi e del linguaggio architettonico da utilizzare è effettuato riferendosi ai residui caratteri di originarietà dell'edificio. Nel caso in cui tali caratteri non fossero più riconoscibili, anche solo per singoli elementi, si farà ricorso alle indicazioni del Repertorio del Centro Storico.

C. per gli edifici che hanno subito ***trasformazioni morfologiche*** (modifiche della sagoma originaria, inserimento di corpi estranei di epoca recente, modifiche dell'andamento delle coperture, ecc..) gli interventi edilizi devono rimuovere gli elementi incoerenti con le morfologie del centro storico (coperture improprie, aggetti recenti o incoerenti, discontinuità di facciata estranee al linguaggio originario, ecc...), anche qualora ciò comporti una riduzione della consistenza volumetrica esistente, restituendo il maggior grado di coerenza possibile con i caratteri morfologici e linguistici del Centro Storico. In tal caso, l'eventuale riduzione del volume esistente potrà essere annotata, per la corrispondente slp, nel registro dei diritti edificatori per il suo trasferimento nelle aree di atterraggio individuate dal Piano delle regole;
A tal fine il progetto dovrà prevedere, se necessario, la riconfigurazione volumetrica dell'involucro esterno, fatto salvo il rispetto del sedime originario della pianta dell'edificio e, di norma, dell'altezza esistente (ad eccezione della necessità di adeguamento degli elementi incongrui di copertura).
Il progetto dovrà riferirsi, generalmente, ai contenuti del Repertorio del Centro Storico per ogni elemento volumetrico dell'involucro (partiture di facciata, aperture, coperture, metrica ed elementi linguistici, ecc…) estraneo alla matrice originaria.

In ogni caso, per ogni modalità di intervento applicata, il ricorso al Repertorio del Centro Storico è sempre necessario ogni qual volta gli elementi del linguaggio originario siano da considerarsi irriconoscibili e non più desumibili dallo stato di fatto dell'edificio o su base documentale.

La ricodificazione delle aperture originarie, in genere sempre ammessa per rispondere ai requisiti igienico sanitari connessi all'agibilità degli edifici, deve comunque garantire la coerenza complessiva del linguaggio e della metrica dell'edificio rispetto alla matrice originaria del centro storico, anche con il ricorso ai tipi e ai modelli indicati dal Repertorio per il Centro storico.

III grado di intervento

E' individuato, dalla Tavola PR CS5, per il recupero, a fini urbani e per le funzioni ammesse nel Centro Storico, dei *rustici rurali della matrice originaria* (stalle, fienili, granai, ecc.) puntualmente individuati dalla tavola PDR CS3.

L'intervento può interessare rustici di modesta entità architettonica inseriti o integrati nei corpi residenziali principali, anche laddove non puntualmente individuati dalla tavola PDR CS5.

Gli interventi edilizi, di norma, non possono eccedere la Ristrutturazione Edilizia, fatte salve le eccezioni indicate al precedente art. 17.1.

Nel caso occorra introdurre nuove partiture orizzontali per l'utilizzo di spazi esistenti a tutt'altezza, oppure nei casi in cui occorra ridefinire la partitura di facciata per garantire i requisiti igienico sanitari, l'intervento progettuale dovrà proporre, preferibilmente, un disegno coerente con l'originario rapporto tra i vuoti e i pieni di facciata.

IV grado di intervento

E' dettato, dalla tavola PR CS5, per gli *edifici della matrice originaria o comunque di valore con trasformazioni recenti non in contrasto con la matrice originaria* (Tavola PDR CS3), che insistono sui sedimi originari.

Gli interventi edilizi, di norma, non possono eccedere la Ristrutturazione Edilizia e dovranno uniformarsi ai linguaggi degli edifici esistenti, **senza necessità di ricorso al Repertorio**. E' sempre ammesso il ricorso al Repertorio nel caso l'intervento rimoduli il linguaggio dell'intero edificio oppure nel caso debbano essere inseriti nuovi elementi (ad esempio tecnologici) non originariamente presenti

V grado di intervento

E' individuato, dalla Tavola PR CS5, per gli interventi edilizi sugli *edifici recenti estranei alla matrice originaria*, realizzati in epoca successiva a quella della matrice storica originaria ed estranei alle tipologie e ai linguaggi del Centro Storico.

Tali edifici, per tipologia ed epoca di costruzione, sono chiaramente estranei ai caratteri del tessuto storico e presentano un evidente grado di inerzia o di impossibilità alla trasformazione verso linguaggi di mimesi con quelli del tradizione costruttiva locale.

Gli interventi di riqualificazione, modifica o manutenzione dell'involucro edilizio dovranno tendere, quindi, a migliorare il loro rapporto con lo scenario visuale del Centro Storico senza perseguire atteggiamenti di mimesi con il linguaggio della matrice originaria.

Il grado di intervento è diversamente modulato a seconda che si tratti di edifici recenti inseriti in cortine edilizie (tipologie multipiano) o che si tratti di edifici recenti isolati con tipologia uni o bifamiliare.

In particolare:

- **grado V a** (Edifici recenti inseriti in cortine edilizie)

  E' previsto per edifici di realizzazione recente (riferibili al periodo tra il secondo dopoguerra ed oggi), inseriti nelle cortine edilizie preesistenti (o comunque in allineamento con esse) ma realizzati con tipologia multipiano estranea a quella originaria del centro storico.

  Essi costituiscono elementi di frattura del quadro visuale del Centro Storico, in termini di tipologia, linguaggio, composizione e materiali di finitura della facciata.

  La valorizzazione o la maggior qualificazione dell'involucro edilizio può avvenire, all'interno di progetti di riqualificazione complessiva dell'edificio, con la proposizione di linguaggi qualificati dell'architettura contemporanea, utili a perseguire maggiori gradi di valore dello scenario visuale esistente.

  Nel caso di interventi manutentivi o di integrazione tecnologica, sono comunque da applicarsi i criteri generali o specifici dettati dal Repertorio del centro storico, con divieto all'utilizzo di materiali o manufatti che possano accentuare i caratteri di contrasto con lo scenario visuale del centro storico (quali elementi in acciaio inox, elementi tecnologici a vista, coloriture improprie, ecc..).

  Il grado di intervento massimo ammesso è quello della sostituzione edilizia, con il rispetto del sedime esistente e non oltre l'altezza massima esistente.

  Laddove siano presenti coperture piane non ne è ammessa la sostituzione con coperture a falda.

  La modifica di coperture esistenti con nuovi modelli (ad esempio da mansarda alla francese a copertura a falde) è ammesso solo all'interno di un progetto di riqualificazione complessiva dell'involucro esterno, secondo i criteri di maggior qualificazione architettonica definito ai precedenti commi.

- **grado V b** (Edifici recenti isolati)

  In considerazione della loro tipologia e del limitato grado di conflitto con lo scenario visuale del Centro Storico gli interventi sull'involucro edilizio possono avvenire con la riproposizione dei linguaggi attuali o con linguaggi attinenti sia alla mimesi storica sia a quelli dell'architettura contemporanea di valore.

  Nel caso di interventi manutentivi o di integrazione tecnologica, sono comunque da applicarsi i criteri generali o specifici dettati dal Repertorio del centro storico, con divieto all'utilizzo di materiali o manufatti che possano accentuare i caratteri di contrasto con lo scenario visuale del centro storico (quali elementi in acciaio inox, elementi tecnologici a vista, coloriture improprie, ecc..).

Il grado di intervento massimo ammesso è quello della sostituzione edilizia, con rispetto dell'altezza massima esistente.

VI grado di intervento

E' dettato, dalla Tavola PR CS5, per gli interventi edilizi sugli *edifici in rapporto critico* (di contrasto) *con il linguaggio della matrice originaria.*

Questi edifici (individuati dalla tavola PR CS3) sono caratterizzati da dimensioni e ingombri visuali congruenti con quelli del Centro Storico, dei quali possono anche riproporre i sedimi originari. Essi, però, presentano gradi di contrasto linguistico evidenti rispetto al quadro visuale del centro storico. Ai fini della pianificazione generale del Centro storico operata dal PGT e in virtù della loro non cospicua consistenza immobiliare, questi caratteri di estraneità sono considerati eliminabili con il ricorso delle soluzioni formali e dei linguaggi contenuti nel Repertorio del Centro storico.

Gli interventi edilizi, che di norma possono comprendere sia la sostituzione edilizia sia la ristrutturazione edilizia, devono contemplare le necessarie operazioni di demolizione e ricostruzione utili a rimuovere gli elementi di contrasto. Laddove il contrasto linguistico sia esteso anche alle coperture, l'intervento edilizio comprende anche le modifiche geometriche dell'involucro esistente al fine di un suo adeguamento alla matrice originaria, con utilizzo di elementi linguistici desunti dal Repertorio del Centro Storico.

Se non diversamente specificato nella tavola PDR CS5, le operazioni di sostituzione edilizia devono comunque avvenire con salvaguardia dei sedimi e delle altezze dei fronti esistenti.

VII grado di intervento

E' dettato, dalla Tavola PR CS5, per gli interventi edilizi sugli *edifici in rapporto critico* (di contrasto) *con la tipologia della matrice originaria.*

Questi edifici (individuati dalla tavola PR CS3) sono caratterizzati da dimensioni e ingombri visuali congruenti con quelli del Centro Storico, dei quali possono anche riproporre i sedimi originari.

Essi, però, presentano gradi di contrasto morfologico, rispetto al quadro visuale del centro storico, esteso alla scala dell'intero edificio.

Ai fini della pianificazione generale del Centro storico operata dal PGT e in virtù della loro non cospicua consistenza immobiliare, questi caratteri di estraneità sono considerati eliminabili con il ricorso delle soluzioni formali e dei linguaggi contenuti nel Repertorio del Centro storico.

Gli interventi edilizi, di norma, devono avvenire tramite una sostituzione edilizia che consenta di ottenere organismi edilizi diversi da quelli originari e coerenti con la matrice originaria del Centro storico. Essi possono comportare la modifica dei sedimi e delle altezze esistenti, al fine di rimuovere gli elementi di contrasto (allineamenti o discontinuità di facciata, disomogeneità o incoerenza delle coperture, ecc...) e di adeguare i nuovi edifici ai fili dei fabbricati o agli andamenti delle coperture degli edifici confinanti o limitrofi.

Per essi è sempre obbligatorio il riferimento ai tipi e ai modelli indicati dal *Repertorio del Centro storico*.

Edifici a tipologia produttiva

Per gli edifici a tipologia produttiva (tavola PR CS3) è ammessa la riconversione residenziale (e funzioni compatibili) previa la demolizione e ricostruzione nei sedimi indicati dalla tavola PDR CS5.

La demolizione con ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto dei tipi e dei modelli indicati dal repertorio del Centro storico.

L'altezza massima non potrà essere superiore a quella degli edifici confinanti o, in caso di edifici isolati, degli edifici storici dei lotti confinanti o limitrofi prospettanti su strada o su spazio pubblico.

Per gli stessi edifici è ammesso il cambio di destinazione d'uso, senza demolizione e ricostruzione, verso funzioni commerciali (e funzioni compatibili) nel limite massimo di 400 mq di superficie di vendita. In tal caso, il Permesso di Costruire Convenzionato connesso al cambio di destinazione d'uso dovrà perseguire una riqualificazione architettonica dell'involucro esistente, con il ricorso, anche, a linguaggi dell'architettura contemporanea, e il reperimento di una quantità di parcheggi, anche esclusivamente privati, pari ad almeno il 75% della superficie di vendita.

Edifici accessori recenti

Per gli edifici accessori non di derivazione storica (individuati dalle tavola PR CS3 e PR CS5), sono possibili interventi di riqualificazione architettonica e funzionale, anche tramite demolizione e ricostruzione, coerente con i contenuti del *Repertorio del Centro Storico*.

Di norma tale riqualificazione avviene con il riutilizzo del sedime e della sagoma esistenti, fatte salve le ulteriori possibilità, anche di incremento della superficie coperta o del Volume, indicate dallo stesso Repertorio *del Centro Storico*.

17.3. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA SOGGETTA A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA O A PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI

La tavola PR CS5 individua gli ambiti in cui gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente avviene tramite pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato.

1. Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente, il Piano attuativo o il Permesso di costruire convenzionato dovranno prevedere la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria in base a quanto stabilito dal Piano dei Servizi o dal Piano delle Regole.

Qualora non siano espressamente individuate, dagli elaborati grafici o nelle specifiche schede di intervento, aree per servizi pubblici da cedere all'interno del comparto e qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune (in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento), la Convenzione urbanistica potrà prevederne la monetizzazione in alternativa alla loro cessione, totale o parziale.

Le indicazioni grafiche della tavola PRCS5 relative alla distribuzione planivolumetrica degli interventi sono da considerarsi indicative dell'articolazione di progetto indicata dal Piano delle regole. Restano comunque possibili diverse e ulteriori articolazioni se considerate coerenti e/o migliorative dall'Amministrazione Comunale (Piani Attuativi) o dagli uffici preposti al rilascio dei titoli abilitativi (Permesso di Costruire Convenzionato).

All'interno del Centro storico sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica di iniziativa privata, anche se non espressamente individuati dalla tavola PR CS5, che attraverso la riconfigurazione degli edifici e dell'assetto planivolumetrico esistenti, perseguano un migliore assetto del tessuto urbano rispetto al contesto paesaggistico e architettonico del Centro storico.

ART. 18. INCENTIVI E PREMIALITA'.

In ottemperanza a quanto previsto all'art. 11 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, il Piano delle Regole modalità e criteri per attribuire premialità volte a favorire i processi di riqualificazione edilizia, urbana o di miglioramento delle performance ambientali del Centro Storico.

Tali premialità si esercitano, come indicato al precedente articolo 4.7, con l'attribuzione ai proprietari che intervengano sugli edifici del Centro Storico, previa procedura di evidenza pubblica finalizzata a specifici obiettivi di miglioramento (ad esempio la riqualificazione dei fronti verso gli spazi pubblici, la riqualificazione delle aree libere, l'incremento delle performance energetiche e riduzione delle emissioni, l'eliminazione delle superfetazioni, l'integrazione di box e autorimesse all'interno della sagoma dell'edificio esistente, ecc....) di diritti edificatori che potranno essere trasferiti, dagli stessi proprietari, sulle aree di atterraggio individuate dal Piano delle Regole.

Tali diritti, registrati sull'apposito registro dei diritti edificatori, potranno a tal fine essere ceduti dai detentori agli attuatori delle suddette aree di atterraggio.

ART. 19. AREE SCOPERTE PRIVATE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI: CORTILI, GIARDINI E SPAZI LIBERI

Sono aree scoperte private di pertinenza degli edifici (cortili, viali di accesso, aree di manovra ecc...).

Tali aree dovranno essere adeguatamente sistemate in sintonia con l'ambiente storico circostante.

Cortili, viali e percorsi di accesso nonché le aree di manovra e di disimpegno degli edifici potranno essere pavimentati con materiali tradizionali quali acciottolato, porfido, lastricato in pietra.

Nei cortili e nelle aree scoperte non inserite in comparti architettonici di particolare valore storico architettonico, individuati dalla tavola PDR CS4, è ammesso l'uso di pavimentazioni in blocchetti in cemento autobloccanti che richiamino, per forma, colori e finitura le pavimentazioni tradizionali.

Per le pavimentazioni esterne esistenti, realizzate con materiali non ammessi o comunque ritenuti inidonei sulla base delle indicazioni del Repertorio del Centro storico, si prescrive, all'atto del rilascio del titolo abilitativo all'intervento di ristrutturazione edilizia dell'edificio principale, la loro sostituzione con pavimentazioni di carattere tradizionale o comunque ritenute idonee.

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

Non potranno essere realizzate nuove recinzioni all'interno delle corti.

Per le aree a verde di particolare pregio, parchi e giardini privati costruiti in forma tradizionale con vegetazione ed elementi costruttivi e di arredo di particolare valore architettonico, si prescrive la conservazione degli elementi morfologici originari nonchè 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.

ART. 20. PARCHEGGI E AUTORIMESSE

Per gli interventi di "ristrutturazione edilizia" che comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari, nonché in caso di cambio di destinazione d'uso (verso funzioni residenziali o commerciali) con o senza opere e per gli interventi di "Ricostruzione edilizia" e di "Ristrutturazione urbanistica", devono essere individuati appositi spazi per parcheggi privati, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942 come sostituito dall'art. 2 punto 2 della Legge 122/1989, in misura non inferiore a 1 mq/ 3,5 mq *di Slp* o alle altre diverse quantità eventualmente previste, dalle presenti norme, per specifiche funzioni.

Non sono soggetti al reperimento delle quantità di parcheggio di cui al comma precedente gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento di singole unità immobiliari residenziali esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale.

I parcheggi privati possono essere ricavati nelle aree di pertinenza degli edifici stessi o su aree all'uopo asservite entro un raggio di 300 m (misurati in linea d'aria) dall'edificio principale, o mediante realizzazione di autorimesse all'interno degli edifici oggetto di intervento, in edifici accessori limitrofi di pertinenza o in altri edifici accessori all'uopo asserviti mediante apposito atto.

Le autorimesse da realizzare al piano terra di edifici esistenti non potranno comportare la realizzazione di aperture su fronti antistanti gli spazi pubblici. In ogni caso, laddove possibile, si dovrà privilegiare l'uso di locali non aventi originarie caratteristiche abitative e non recuperabili ad uso abitativo.

La costruzione di autorimesse interrate all'interno delle aree di pertinenza è sempre consentita purché vi sia un disegno unitario e le dimensioni dei cortili siano tali da garantire, con la presenza delle rampe di accesso, sufficienti spazi liberi e di manovra. In tal caso la copertura dell'autorimessa dovrà essere integrata, il più possibile, con le pavimentazioni delle aree di pertinenza o del cortile in cui è inserita.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare la dotazione di parcheggi privati relativi all'intervento edilizio, resta la facoltà dell'Amministrazione Comunale di consentirne la monetizzazione.

ART. 21. RECUPERO DEI SOTTOTETTI NEL CENTRO STORICO

Per i sottotetti esistenti alla data di adozione del presente piano è consentito il recupero ai fini abitativi con le modalità previste dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e con le ulteriori prescrizioni dettate all'art. 17.1 delle presenti norme

Ai fini dell'applicazione della citata legge regionale n. 12 del 2005, per il riuso dei sottotetti degli edifici dei comparti architettonici di particolare valore storico architettonico, individuati dalla tavola PDR CS4, nonché per quelli che prospettano la pubblica via, è da considerarsi altezza massima di Piano, non derogabile, sia l'altezza all'imposta di gronda sia l'altezza di colmo esistenti, restando unicamente ammesso l'incremento di altezza relativo alla formazione dell'isolamento termico.

ART. 22. ULTERIORI INDICAZIONI PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO DEL CENTRO STORICO

Per tutti gli interventi devono essere conservati tutti gli elementi costruttivi e decorativi di pregio quali elementi scultorei e pittorici presenti sui fronti degli edifici, anche se realizzati con materiali non pregiati come graniglie di cemento, cotto, ecc.). In alternativa alla loro conservazione ne è possibile la ricollocazione in altra posizione idonea a valorizzarli.

Nel caso di interventi che pregiudichino i siti di nidificazione di rondini o simili, il progetto deve contemplare l'apposizione di apposite cassette salva-nido.

PLIS

CAPO III – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

ART. 23. AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

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

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

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

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

23.1 DESTINAZIONI AMMESSE NELLE ZONE RESIDENZIALI

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

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

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

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

23.2 ADEGUAMENTO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Nelle zone residenziali del tessuto urbano consolidato, per i soli lotti che, alla data di entrata in vigore del PGT, hanno saturato la capacità edificatoria di PGT e per quelli la cui capacità edificatoria residua sia inferiore a 50 mq di Slp, sono ammessi ampliamenti degli edifici residenziali esistenti, ultimati alla data di adozione del PGT, con tipologia di edificio isolato con giardino, con non più di tre unità abitative, finalizzati all'adeguamento per esigenze abitative, che prevedano interventi edilizi di ampliamento una-tantum, che prevedano in alternativa:

- il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche, che comporti interventi di modifica dell'andamento della copertura;
- altri interventi edilizi di ampliamento che non comportino la creazione di corpi edilizi autonomi, nella misura massima di 50 mq. di Slp per ciascun edificio residenziale.

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

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

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

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

ART. 24. AMBITI RESIDENZIALI CON EDIFICI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO (A.E.I.S.) – INSEDIAMENTI ISOLATI

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

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

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

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

Prescrizioni d'intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo.

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

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

Hm = esistente

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

Ds = 5,00 mt E' in facoltà dell'Amministrazione, sentito i parere della Commissione edilizia comunale, consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori.

E' sempre consentita, fatto salvo il rispetto degli obiettivi di qualità paesaggistica stabiliti dal presente articolo, la realizzazione di edifici accessori di cui all'art. 7.2.5 delle NdA del PdR con superficie coperta non superiore a 20 mq, così come la realizzazione di autorimesse, anche fuori terra, nel limite di 1 mq ogni 3,5 mq di slp. **Oss.50**

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

Norme particolari

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

Obbiettivi di qualità paesistica

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

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

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

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

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

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

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

ART. 25. AMBITI RESIDENZIALI DI RISPETTO MORFOLOGICO (A.R.R.M)

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

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

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

Prescrizioni d'intervento

sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

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

Per gli edifici esistenti, sono possibili interventi di:

- ristrutturazione edilizia (che non comportino demolizione e nuova costruzione),
- ampliamento "una tantum" che comporti un incremento della Slp non superiore al 20% dell'esistente alla data di adozione del PGT, nei limiti di cui all'art. 23.2 in ordine alle possibilità di intervento relative all'ampliamento (sopraelevazione o altri interventi edilizi di ampliamento);

secondo i seguenti parametri

If = possibilità di incremento max 20% rispetto all'If esistente.

Rc = incremento del 10 % rispetto all'esistente

Hm = esistente con sopraelevazione non superiore a 100 cm

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

Sono comunque ammessi interventi di nuova edificazione nei lotti liberi, di superficie non inferiore a 500 mq., che non costituiscono aree di pertinenza di edifici esistenti, e sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione con demolizione e nuova costruzione nei lotti edificati.

Tali interventi devono essere assoggettati a permesso di costruire convenzionato, e rispondere ai seguenti parametri:

If = 0,50 mq/mq

Rc = 40 %

Vt = 30 %

Hm = 10,50 m

Per gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione con demolizione e nuova costruzione dovranno essere obbligatoriamente cedute le aree indicate dal piano per l'adeguamento della viabilità e la realizzazione di parcheggi pubblici o di percorsi ciclabili e pedonali, previsti dal PGT in tali ambiti.

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

Norme particolari

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

In questo ambito le coperture degli edifici devono essere a falde con manto di copertura a tegole in cotto di tipologia coerente con le caratteristiche originarie dell'edificio e degli edifici circostanti; è tuttavia facoltà dell'Amministrazione

comunale approvare soluzioni di copertura differenti, adeguatamente motivate sotto il profilo tipologico/formale o dell'efficienza energetica dell'edificio. Non sono ammessi serramenti ed aperture in alluminio anodizzato.

Obbiettivi di qualità paesistica

La pianificazione attuativa ed anche le trasformazioni effettuate mediante intervento edilizio diretto (permesso di costruire o D.I.A. non conseguente a Piano Attuativo) dovranno perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

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

Gli interventi edilizi, sia di nuova costruzione sia (eventualmente) di recupero di edifici esistenti, dovranno essere di qualità architettonica tale da porsi in positivo rapporto dialettico con l'edificato circostante – in particolare per le parti adiacenti al nucleo di antica formazione – e, ove necessario, da risultare elementi qualificanti e migliorativi del medesimo.

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

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

ART. 26. AMBITI RESIDENZIALI A VERDE PRIVATO (A.R.V.P.)

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

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

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

Prescrizioni d'intervento

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

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

If = 0,15 mq/mq

Rc = 30%

Vt min = 50%

Hm = m 10,50

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

- Obbiettivi di qualità paesistica

a) tutelare le aree a verde di pertinenza delle abitazioni:

   - conservare il patrimonio arboreo esistente, provvedendo al reimpianto di esemplari morti o irrimediabilmente danneggiati da eventi, parassiti, malattie, ecc., a meno dei casi in cui si dimostrasse la dannosità di tale reimpianto ai fini della conservazione e del corretto mantenimento dell'intero patrimonio arboreo (eccessiva vicinanza, eccessivo ombreggiamento, ecc.) e a meno dei casi di violazione dei competenti articoli del Codice Civile;
   - prevedere di norma l'impianto di esemplari, arborei o arbustivi, autoctoni o ambientati, pur con l'eccezione di impianti di essenze diverse (esemplari isolati di essenze non autoctono o ambientate);
   - favorire la mitigazione degli elementi edilizi di forte impatto visuale compresi nell'ambito di paesaggio quali frontespizi ciechi, muri di recinzione, muri di contenimento ecc., mediante il ricorso alla realizzazione di mascherature con alberi ed arbusti nonché facendo ricorso all'impiego di rampicanti o tappezzanti.

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

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

ART. 27. AMBITI URBANI TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO DIFFUSO

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

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

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

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

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

Prescrizioni d'intervento

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

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

If = 0,35 mq/mq

Id_4 = 0,05 mq/mq

Rc = 30%

Vt min = 40%

Hm = m 10,50

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

Gli interventi di nuova edificazione che interessano lotti afferenti alla medesima proprietà catastale liberi da edificazione con superficie superiore a 800 mq., intendendo come tale la superficie reale dell'area, concorrono all'attuazione del Piano dei Servizi mediante i meccanismi di perequazione previsti dall'art. 4. 4.

A tal fine la capacità edificatoria da acquisire obbligatoriamente, tramite diritti edificatori, è pari a Id_4 = 0,05 mq/mq, che si somma alla capacità edificatoria dell'indice proprio (If).

Obbiettivi di qualità paesistica

a) tutelare le aree a verde di pertinenza delle abitazioni

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

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

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

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

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

27.2. AMBITI RESIDENZIALI A MEDIA DENSITA' (A.U.R.MD.)

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

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

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

Prescrizioni d'intervento

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

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

If = 0,5 mq/mq

Id_4 = 0,075 mq/mq

Rc = 40%

Vt min = 30%

Hm = m 10,50

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

Gli interventi di nuova edificazione che interessano lotti afferenti alla medesima proprietà catastale liberi da edificazione con superficie superiore a 800 mq., intendendo come tale la superficie reale dell'area, concorrono all'attuazione del Piano dei Servizi, secondo i meccanismi di perequazione previsti dall'art. 4. 4.

A tal fine la capacità edificatoria da acquisire obbligatoriamente, tramite diritti edificatori, è pari a Id_4 = 0,075 mq/mq, che si somma alla capacità edificatoria dell'indice proprio (If).

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

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

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

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

Prescrizioni d'intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sopralzi e ampliamenti, nuova costruzione, demolizione

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

If = 0,7 mq/mq

Id_4 = 0,1 mq/mq

Rc = 40%

Vt = 30 %

Hm = m 12,50

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

Gli interventi di nuova edificazione che interessano lotti afferenti alla medesima proprietà catastale liberi da edificazione con superficie superiore a 800 mq., intendendo come tale la superficie reale dell'area, concorrono all'attuazione del Piano dei Servizi, secondo i meccanismi di perequazione previsti dall'art. 4. 4.

A tal fine la capacità edificatoria da acquisire obbligatoriamente, tramite diritti edificatori, è pari a Id_4 = 0,1 mq/mq, che si somma alla capacità edificatoria determinata dall'applicazione dell'indice proprio (If).

Gli interventi di nuova edificazione che interessano lotti afferenti alla medesima proprietà catastale liberi da edificazione con superficie superiore a 800 mq., intendendo come tale la superficie reale dell'area, concorrono all'attuazione del Piano dei Servizi, secondo i meccanismi di perequazione previsti dall'art. 4. 4.

A tal fine la capacità edificatoria da acquisire obbligatoriamente, tramite diritti edificatori, è pari a Id_4 = 0,075 mq/mq, che si somma alla capacità edificatoria dell'indice proprio (If).

ART. 28. AMBITI RESIDENZIALI AD INTERVENTO COORDINATO (A.R.I.C) – SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO (PA) O A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PCC

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

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

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

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

Per quanto riguarda i parametri edilizi non definiti nelle schede si applicano le prescrizioni generali delle presenti norme.

Per quanto concerne la superficie drenante

Vt min = 30%

L'edificazione prevista dall'intervento non potrà essere inferiore all'80% della capacità edificatoria complessiva quale somma della capacità edificatoria propria e di quella derivante dall'applicazione degli indici compensativi di cui all'art. 4.4 delle presenti norme.

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

28.1 AMBITI RESIDENZIALI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO

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

1) la cessione gratuita**,** all'atto della stipulazione della convenzione**,** delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro dell'ambito;
2) La cessione gratuita**,** all'atto della stipulazione della convenzione**,** delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei sevizi e comprese nel comparto di competenza del sub-ambito di intervento. In ogni caso, la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria non potrà essere inferiore alle quantità minime previste dal Piano dei Servizi.

   Quando non sono indicate negli elaborati di piano e nelle prescrizioni specifiche delle NTA per l'ambito le aree da destinare a le aree da destinare a servizi, sì dovrà comunque provvedere alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi a parcheggi pubblici (o di uso pubblico), da realizzare all'interno del comparto stesso, ed a tal fine attrezzate, in misura pari ad almeno:

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

Per la parte rimanente, necessaria a raggiungere la quantità minima delle aree per gli standard è ammessa la monetizzazione. In alternativa, secondo le disposizioni dell'Amministrazione Comunale potranno essere cedute gratuitamente, altre aree destinate a standard previste dal piano.

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

Rientrano in questa classificazione anche gli ambiti di completamento residenziale soggetti a pianificazione coordinata in cui il piano attuativo previsto dal precedente PRG sia adottato o vigente e viene riconfermato dal PGT. In tali ambiti è consentito portare a compimento le previsioni edificatorie ammesse da ciascun singolo piano attuativo.

28.2 AMBITI RESIDENZIALI ASSOGGETTATI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Ai fini del rilascio del permesso di costruire convenzionato il progetto edilizio dovrà essere corredato da un progetto generale delle opere di urbanizzazione primaria previste per il comparto, nonché delle opere di urbanizzazione secondaria indicate dalle schede di intervento, e, sarà a carico dell'intervento la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in ragione della capacità edificatoria dell'intervento rispetto alla capacità edificatoria del comparto; l'attuazione delle opere di urbanizzazione sarà disciplinata da apposita convenzione.

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

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

ART. 29. AREE ED INSEDIAMENTI DESTINATI ALLE ATTIVITA' PER LA PRODUZIONE DI BENI E DI SERVIZI – NORME GENERALI

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

29.1. DESTINAZIONI AMMESSE

Nelle aree destinate agli insediamenti per le attività di produzione di beni e di servizi sono di norma ammesse le **funzioni principali** dedicate alle **attività produttive come meglio specificate all'art. 7.2.2**, secondo le specifiche indicazioni definite per ciascun ambito rispetto alla compatibilità di tali destinazioni con il contesto urbano ed insediativo; sono inoltre ammesse **le funzioni complementari** (PC1 – PC2 e PC4) con le attività produttive nella misura massima del 40% della Slp, e le attrezzature e servizi complementari agli insediamenti produttivi (PC3)

Sono invece escluse le altre funzioni.

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

- attività produttive iscritte come insalubri di prima classe ai sensi del D.M 02/03/87;
- attività produttive iscritte come insalubri di seconda classe ai sensi del medesimo decreto con le seguenti eccezioni: formaggi (deposito), frutta e verdura (deposito), laminati plastici (lavorazioni meccaniche a freddo), mangimi di origine animale e chimico industriale (deposito), materie plastiche (lavorazione meccanica a freddo), pelli conciate (rifiniture), falegnamerie con l'esclusione dell'attività di verniciatura, officine per la lavorazione dei metalli salumifici, senza macellazione, stazioni di servizio per automezzi e motocicli.

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

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

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

- le produzioni ed i cicli lavorativi previsti nell'attività nonché i materiali e le materie prime impiegate;
- il numero degli addetti previsti,
- descrizione e natura degli scarichi previsti, liquidi e gassosi, nonché dei rifiuti e delle scorie di lavorazione;
- i procedimenti di depurazione con l'indicazione degli impianti di abbattimento dimostrando l'ottemperanza alle norme vigenti
- l'assolvimento delle prescrizioni in materia di prelevamento idrico.

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

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

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

29.3. SERVIZI E QUALIFICAZIONE AMBIENTALE DEL TESSUTO PRODUTTIVO

Il PGT persegue la qualificazione in termini ambientali e di servizi del tessuto produttivo, in particolare sono previsti interventi relativi all'ambito al confine con il comune di Origgio, che saranno disciplinati mediante un accordo di pianificazione sovracomunale con il confinante comune e la provincia di Varese. L'accordo di pianificazione dovrà definire oltre agli interventi, le modalità attuative, i soggetti coinvolti e le risorse funzionali a tale progetto.

Il PGT prevede quale concorso alla realizzazione di tali interventi l'assegnazione, in alcuni ambiti destinati allo sviluppo delle attività produttive, di diritti edificatori.

ART. 30. AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI (A.P.E.)

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

Prescrizioni d'intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sopralzi e ampliamenti, nuova costruzione, demolizione.

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

If = 0,65 mq/mq

Rc = 65%

Vt min = 10%

Hm = m 13,00

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

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

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

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente piano e che hanno già raggiunto il limite massimo del rapporto di copertura è comunque ammesso l'ampliamento con incremento una tantum per un massimo del 30% della superficie coperta esistente e/o della SLP al momento dell'adozione del PGT, a condizione che il rapporto di copertura complessivo non superi il 70% della Sf, fermo restando il rispetto degli indici relativi alla superficie drenante, all'altezza dei fabbricati, alla distanza dai confini, dai fabbricati e dal ciglio stradale.
Per gli edifici a confine, fatti salvi i diritti di terzi, non si applica la limitazione dell'altezza media fuori terra all'intradosso non superiore a mt. 2,50 prescritta all'art. 10.1 "Distanze tra i fabbricati".

ART. 31. AMBITI PRODUTTIVI AD INTERVENTO COORDINATO (A.P.I.C)

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

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

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

Il PGT prevede in alcuni ambiti, come meglio specificato nelle schede d'intervento, l'acquisizione di diritti edificatori, con l'attribuzione dell'indice Id3, finalizzato all'attuazione del Piano dei Servizi, secondo i meccanismi di perequazione previsti dall'art. 4.3

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

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

Rc = 55%

Vt min = 10%

Hm = m 13,00

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

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

L'edificazione prevista dall'intervento non potrà essere inferiore all'80% della capacità edificatoria complessiva quale somma della capacità edificatoria propria e di quella derivante dall'applicazione degli indici perequativi/compensativi di cui all'art. 4.4 delle presenti norme.

31.1. AMBITI PRODUTTIVI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO

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

1) la cessione gratuita**,** all'atto della stipulazione della convenzione**,** delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro dell'ambito;
2) La cessione gratuita**,** all'atto della stipulazione della convenzione**,** delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei sevizi e comprese nel comparto di competenza del sub-ambito di intervento. In ogni caso, la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria non potrà essere inferiore alle quantità minime previste dal Piano dei Servizi.
   Quando non sono indicate negli elaborati di piano e nelle prescrizioni specifiche delle NTA per l'ambito le aree da destinare a le aree da destinare a servizi, sì dovrà comunque provvedere alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi a parcheggi pubblici (o di uso pubblico), da realizzare all'interno del comparto stesso, ed a tal fine attrezzate, in misura pari ad almeno 1mq. ogni 10 mq. di Slp, in caso di attività terziarie o commerciali tale superficie è incrementata a 1 mq. ogni 2 mq. di s.l.p :
   Per la parte rimanente, necessaria a raggiungere la quantità minima delle aree per gli standard è ammessa la monetizzazione. In alternativa, secondo le disposizioni dell'Amministrazione Comunale potranno essere cedute gratuitamente, altre aree destinate a standard previste dal piano.

3) La realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere saranno esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria, è corrisposta la differenza; in caso di attuazione per sub-ambiti al fine di poter realizzare le opere per lotti funzionali, al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo, delle opere di urbanizzazione inerenti al piano di

attuazione, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione.

4) La realizzazione degli elementi di mitigazione visiva e ambientale lungo i perimetri dell'area, con particolare riferimento ai lati confinanti o rivolti verso tessuti residenziali o tessuti agricoli.

Rientrano in questa classificazione anche gli ambiti di completamento residenziale soggetti a pianificazione coordinata in cui il piano attuativo previsto dal precedente PRG sia adottato o vigente e viene riconfermato dal PGT. In tali ambiti è consentito portare a compimento le previsioni edificatorie ammesse da ciascun singolo piano attuativo.

31.2. AMBITI PRODUTTIVI ASSOGGETTATI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Ai fini del rilascio del permesso di costruire convenzionato il progetto edilizio dovrà essere corredato da un progetto generale delle opere di urbanizzazione primaria previste per il comparto, nonché delle opere di urbanizzazione secondaria indicate dalle schede di intervento, e, sarà a carico dell'intervento la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in ragione della capacità edificatoria dell'intervento rispetto alla capacità edificatoria del comparto; l'attuazione delle opere di urbanizzazione sarà disciplinata da apposita convenzione.

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

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

ART. 32. INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN AREE URBANE RESIDENZIALI - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

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

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

- ambiti produttivi riconvertibili a funzioni prevalentemente residenziale

- ambiti produttivi riconvertibili con mix funzionale

In caso di mantenimento della destinazione produttiva si applicano le norme generali di cui ai precedenti paragrafi 29.1- 2- 3 e 30 e sono ammessi, interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, e interventi di adeguamento igienico sanitario che comportino incrementi della S.l.p entro la sagoma dei fabbricati esistenti, nei limiti dell'indice di edificabilità previsto per gli ambiti produttivi esistenti di cui all'art. 30. E' altresì ammessa la realizzazione di tettoie con incremento una tantum per un massimo del 10% della superficie coperta esistente al momento dell'adozione del PGT, a condizione che il rapporto di copertura complessivo non superi il 60% della Sf, nel rispetto degli indici relativi all'altezza dei fabbricati, alla distanza dai confini, dai fabbricati e dal ciglio stradale.

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

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

32.1. AMBITI PRODUTTIVI RICONVERTIBILI A RESIDENZA

Per gli insediamenti produttivi posti in continuità con il tessuto residenziale, individuati con apposita simbologia grafica sugli elaborati della disciplina delle aree, sono ammessi esclusivamente interventi di adeguamento finalizzato a consentire l'attività produttiva con esclusione pertanto di ampliamenti edilizi volti allo sviluppo insediativo dell'attività.

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

Tali interventi dovranno essere assoggettati a pianificazione attutiva o permesso di costruire convenzionato nel rispetto dei parametri edificatori relativi al contesto circostante del tessuto residenziale diffuso a bassa, media, e alta densità di cui agli art. 27.1 – 27.2 e 27.3 in cui l'insediamento risulta omogeneamente inserito.

L'intervento dovrà essere unitario ed esteso all'intero comparto. Dovrà essere assoggettato a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato.

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

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

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

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

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

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

Con apposita simbologia (* - asterisco) è individuato sull'elaborato PDR D 1.2 l'ambito produttivo riconvertibile a funzione residenziale **denominato della Cascina Girola**. Tale ambito è contiguo con il nucleo di antica formazione della Cascina. L'intervento di riconversione dovrà essere assoggettato a pianificazione attuativa. L'assetto morfologico del nuovo complesso e le tipologie edilizie dovranno riprendere i caratteri insediativi dell'edificato storico del comparto confinante.
I parametri edificatori sono quelli del tessuto residenziale diffuso a bassa densità.
Dovrà essere mantenuta un'adeguata fascia di mitigazione a verde alberato non inferiore a 15 mt lungo il confine con il corso d'acqua. Analoga fascia a verde alberato di mitigazione paesaggistica dovrà essere realizzata al confine nord, verso il nucleo storico della cascina.

32.2. AMBITI PRODUTTIVI RICONVERTIBILI CON MIX FUNZIONALE

Per gli ambiti produttivi per i quali il PGT prevede la riconversione con mix funzionale sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenze e funzioni complementari previste per le zone residenziali,
- terziario
- attività commerciali MS non alimentari con superficie di vendita non superiore a 600 mq.

Tali interventi dovranno essere assoggettati a pianificazione attutiva nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

It = 0,50 mq/mq in caso di demolizione e ricostruzione
È ammessa in caso di riconversione senza demolizione la conservazione della Slp esistente

Rc = 40% È ammessa in caso di riconversione senza demolizione la conservazione della Sc. esistente

Vt min = 30%

Hm = m 12,50

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

Il Piano attuativo dovrà prevedere:

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

2) La cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei sevizi e comprese nel comparto di competenza del sub-ambito di intervento. In ogni caso, la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria non potrà essere inferiore alle quantità minime previste per le diverse destinazioni all'art. 4.3.

Quando non sono indicate negli elaborati di piano e nelle prescrizioni specifiche delle NTA per l'ambito le aree da destinare a le aree da destinare a servizi, sì dovrà comunque provvedere alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi a parcheggi pubblici (o di uso pubblico), da realizzare all'interno del comparto stesso, ed a tal fine attrezzate, in misura pari ad almeno:

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

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

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

ART. 33. AMBITI TERZIARIO COMMERCIALI ESISTENTI (A.T.C.E.)

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

33.1. DESTINAZIONI AMMESSE NELLE ZONE TERZIARIE DIREZIONALI E COMMERCIALI

In tali sono di norma ammesse le **funzioni principali** dedicate alle **attività terziarie di cui all'art. 7.2.3**, con la limitazione per le attività commerciali agli esercizi di vicinato e strutture di media dimensione con superficie di vendita non superiore a 400 mq., sono inoltre ammesse **le funzioni complementari** con le attività produttive nella misura massima del 40% della Slp.

Sono invece escluse le altre funzioni.

33.2 POSSIBILITÀ EDIFICATORIE

Gli interventi edilizi sono soggetti ai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

If= 0,70 mq/mq o pari all'esistente (se superiore)

Rc = 35 % o pari all'esistente (se superiore)

Vt min = 15 % o pari all'esistente (se superiore)

Hm = 15,00 mt

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

Sp = 1,00 mq per ogni 10 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp)

ART.34. AMBITI DEL SISTEMA RURALE ED AMBIENTALE

34.1. SISTEMA RURALE – CLASSIFICAZIONE, RUOLO E FINALITA' DEGLI AMBITI AGRICOLI

Appartengono al sistema rurale e sono classificate come ambiti agricoli tutte le aree destinate all'agricoltura, cioè allo svolgimento dell'attività agro-silvo-pastorale, che costituisce elemento fondamentale dello sviluppo sostenibile locale (in quanto elemento di produzione del reddito coerente con i caratteri ambientali, storici e culturali del territorio comunale) e di presidio del territorio rurale e naturale locale.

Gli ambiti agricoli ricomprendono le aree volte alla conduzione agricola (fondi rurali, infrastrutture, attrezzature e insediamenti agrari), le zone boscate, e ogni altra area appartenente al sistema rurale individuato dal PGT.

Le aree del sistema rurale ricomprese nel PLIS dei Mughetti svolgono, alla scala locale, il ruolo di nodo principale della Rete ecologica provinciale. Il loro carattere compatto e gli elementi di variabilità dell'orizzonte fitoclimatico le qualificano come matrici significative della naturalità locale e quali elementi principali di salvaguardia dei sistemi relazionali sovracomunali.

Il piano tutela sotto, il profilo ecologico e paesaggistico, le aree del sistema rurale, riconoscendone l'interrelazione diretta con gli elementi del sistema ambientale locale. Ai fini di questa tutela il PGT persegue i seguenti obiettivi:

- salvaguardia degli elementi di naturalità e delle componenti ambientali del sistema rurale che strutturano la Rete Ecologica Comunale, quali, corsi d'acqua, rogge, zone umide, risorgive, boschi, siepi e vegetazione spontanea, ecc…
- salvaguardia della continuità e dell'integrità degli spazi aperti del sistema rurale, con la limitazione dell'edificazione per fini antropici e la regolazione dell'edificazione rurale, volta al riuso e al recupero del patrimonio edilizio esistente o, laddove ciò non sia possibile per esigenze della produzione rurale, perseguendo la localizzazione delle nuove strutture agrarie in prossimità di quelle esistenti;
- salvaguardia degli elementi morfologici del paesaggio agrario (siepi e fasce alberate, esemplari arborei isolati di grande dimensione, zone umide, colture identitarie e ad alto capitale sociale, ecc...), compresa la conservazione e la qualificazione paesaggistica delle strade interpoderali, anche attraverso il loro utilizzo ciclopedonale per la fruizione del sistema ambientale;
- inserimento paesistico delle strutture agrarie (nuove o esistenti), favorendone l'integrazione con i caratteri consolidati del paesaggio e del sistema ambientale;

Gli obiettivi di valorizzazione e salvaguardia del sistema rurale sono perseguiti, oltre che dalle presenti norme:

- dal progetto di Rete Ecologica Comunale del PGT, che declina alla scala comunale anche gli obiettivi e i contenuti dei progetti di Rete Ecologica Provinciale (REP) e di rete Ecologica regionale (RER);
- dalle normative di settore, quali quelle dettate dal PIF della Provincia di Varese o dalle altre leggi vigenti afferenti le attività agricole e la tutela ambientale in genere;
- dalle norme di tutela del paesaggio di cui al D.lgs. 42/2004;
- dalle norme derivanti dai vincoli di difesa del suolo (reticolo idrografico e componente geologica del piano).

Il PLIS dei Mughetti, per il tramite dei propri programmi pluriennali d'intervento e dei propri regolamenti, costituisce lo strumento privilegiato di attuazione degli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione del sistema rurale e ambientale sopra delineati.

34.2. ATTIVITA' E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NEGLI AMBITI AGRICOLI DEL SISTEMA RURALE E AMBIENTALE

Gli interventi edilizi ammessi all'interno del sistema rurale e ambientale sono quelli indicati dal Titolo III della L.R. 12/2005, funzionali allo svolgimento dell'attività di cui all'articolo 2135 del Codice Civile.

Le nuove residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda agricola sono ammesse qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente e se effettivamente connesse alla presenza di strutture produttive (quali, ad esempio, stalle, depositi, fienili, rimesse per macchine agricole, ecc.) per lo svolgimento dell'attività dell'azienda agricola.

I limiti di edificabilità per le abitazioni dell'imprenditore agricolo o per la realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture produttive sono quelli disciplinati dall'art. 59 della L.R. 12/2005. Al fine del calcolo dell'edificabilità è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agraria, anche se non contigui o situati in Comuni contermini (comma 5 art. 59 LR 12/05).

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile solo in relazione alla variazione della disciplina urbanistica (comma 6 art. 59 LR 12/05) nel caso in cui essa preveda il cambio di destinazione d'uso verso una funzione non agricola.

Oltre alle attività strettamente connesse alla produzione agricola sono ammesse, anche, le attività utili a sostenerne il reddito dell'imprenditore agricolo e a valorizzare la fruizione del sistema rurale, quali:

- le attività agrituristiche di cui alla legge regionale 31 gennaio 1992 n. 3 e successive modificazioni e integrazioni;
- i parcheggi pertinenziali all'attività agricola o alla fruizione delle strutture agrituristiche di cui sopra;
- i parcheggi pubblici individuati dal Piano dei Servizi;
- le attrezzature leggere per la fruizione del sistema rurale e ambientale (piazzole di sosta, punti di ristoro), collocate negli insediamenti rurali esistenti o lungo la rete di fruizione del sistema rurale e ambientale, costituita dalla viabilità interpoderale o della ciclopedonalità. A tal fine i percorsi di fruizione individuati dal PGT possono sempre essere dotati di fasce di verde di mitigazione o di attrezzature leggere per la fruizione, anche in attuazione alle previsioni dei Programmi Pluriennali di intervento del PLIS.

Le attività di vendita dei prodotti agricoli sono ammesse:

- se strettamente connesse con l'unita agricola locale che li produce direttamente in loco;
- se lo spazio adibito alla vendita è inferiore a 250 mq.

Per le attività di vendita di prodotti orto-frutticoli o florovivaistici valgono le seguenti disposizioni:

- la Superficie di Vendita deve essere inferiore a 250 mq se la costruzione ha carattere autonomo e indipendente rispetto alle strutture di coltivazione/produzione dei prodotti orto-frutticoli o florovivaistici;
- lo spazio di vendita deve avere una Superficie di Vendita inferiore a 500 mq qualora la vendita sia effettuata direttamente all'interno delle serre;

Ad eccezione degli spazi di vendita interni alle serre, le quantità di cui ai due commi precedenti non sono cumulabili.

Per le attività di vendita di cui sopra è richiesto il reperimento di parcheggi privati nella misura del 100% della superficie di vendita. Nel caso di spazi di vendita all'interno di serre, il reperimento dei parcheggi privati è ridotto al 50%.

Nel caso di serre fisse, dotate di fondazioni o altre parti in muratura, la costruzione e considerata come infrastruttura produttiva agricola con conseguente applicazione del limite di copertura prescritto dal comma 4 art. 59 LR 12/05.

Ai sensi dell'art. 62, comma 1ter LR 12/05, le serre mobili, come definite dalla DGR 25 settembre 2017 - n. X/7117, non sono dettati specifici limiti volumetrici o di superficie coperta, fatto salvo il rispetto di quanto indicato dalla stessa DGR n. X/7117 del 2017.

In virtù del riconoscimento della pluralità di vocazioni proprie degli ambiti agricoli, non esclusivamente limitate alla produzione agricola, ma anche di natura ecologica, paesaggistica e di valorizzazione e tutela del sistema ambientale, le presenti norme dettano prescrizioni e indirizzi cui le attività presenti nel sistema rurale (agricole e non) devono conformarsi per un corretto rapporto con i caratteri rurali e naturali del territorio o per il corretto rapporto con il sistema edificato limitrofo.

34.3. ELEMENTI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E DI AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DEL SISTEMA RURALE E AMBIENTALE

Al fine di perseguire gli obiettivi di sostenibilità e salvaguardia del sistema rurale e ambientale, il PGT ne tutela l'integrità e la continuità, salvaguardando, altresì, gli elementi di connessione ambientale esistenti e di quelli individuati dal progetto di Rete Ecologica Comunale.

In linea generale, pertanto, gli interventi di nuova edificazione e/o infrastrutturazione del sistema rurale e ambientale non devono indurre nuovi e maggiori gradi di frammentazione degli spazi aperti e non edificati del sistema rurale e ambientale.

A tal fine l'edificazione per le attività agricole dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

a) i nuovi edifici o gli ampliamenti di edifici di aziende che risultino già insediate (con edifici e infrastrutture) alla data di adozione del PGT, dovranno essere realizzati all'interno dei *comparti di insediamento delle strutture agrarie,* perimetrati con apposita grafia dalle tavole PDR1.n del Piano delle Regole. L'edificazione all'esterno di tali comparti potrà essere concessa solo:

   1. nel caso in cui sia insufficiente l'estensione del comparto perimetrato in rapporto alle esigenze della produzione agricola e dei nuovi edifici o degli ampliamenti ad esse connessi. In tal caso i nuovi edifici o gli ampliamenti potranno essere realizzati all'esterno del comparto, in adiacenza al suo perimetro;

   2. nel caso in cui sia inderogabile la necessità, per esigenze produttive dell'azienda agraria, di realizzare strutture produttive delocalizzate rispetto al *comparto di insediamento delle strutture agrarie esistenti*.

   In entrambi i casi di cui ai punti precedenti, la necessità di realizzare i nuovi edifici (escluso gli ampliamenti) dovrà essere dimostrata da una relazione agronomica asseverata che argomenti circa l'inderogabilità delle soluzioni proposte in termini di localizzazione, comprensiva della valutazione delle eventuali alternative di localizzazione disponibili per l'azienda agraria.

b) i nuovi edifici di aziende agrarie che non siano già insediate, con proprie strutture, alla data di adozione del PGT, dovranno essere realizzati per nuclei addensati e non sparsi, nel rispetto dei limiti indicati dalle presenti norme. In questo caso la realizzazione della residenza per l'imprenditore agricolo (fatte salve le residenze per i dipendenti) non è ammessa per i primi tre anni di esercizio del nuovo nucleo rurale.

c) in ogni caso, in virtù degli obiettivi di sostenibilità del sistema rurale e ambientale delineati dal PGT, non è mai ammessa l'edificazione di nuovi edifici all'esterno dei "comparti di insediamento delle strutture agrarie" nelle aree agricole:

   - di frangia urbana con funzione di filtro dell'edificato;

   - di riqualificazione ambientale per il potenziamento della rete ecologica, fatto salvo quanto indicato al successivo art. 34.4 lett c);

   - di rispetto e compensazione ambientale;

Ai fini della tutela e della valorizzazione paesistica del sistema rurale e ambientale, le nuove costruzioni dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

a) l'altezza massima degli edifici è fissata in 7,5 ml per le residenze agricole e in 8,5 ml per gli edifici produttivi, con esclusione degli impianti tecnologici (silos e altri impianti tecnologici);
b) la tipologia e l'aspetto architettonico (anche rispetto ai materiali utilizzati e alla partitura delle aperture) dovranno riferirsi agli elementi della tradizione architettonica rurale locale (in coerenza con il Repertorio per gli interventi nel centro Storico), per quanto possibile e in relazione alle esigenze delle moderne metodologie di conduzione agraria;
c) gli edifici rurali produttivi (capannoni, tettoie, stalle, ecc.) potranno essere realizzati con sistemi prefabbricati, a condizione che siano accompagnati da interventi di inserimento ambientale e paesaggistico;
d) i progetti per la realizzazione di nuovi edifici dovranno comprendere la descrizione del verde circostante esistente e, se del caso, la progettazione delle nuove sistemazioni a verde (di mitigazione del bordo e/o di compensazione del verde preesistente);
e) in ogni caso:
    - i rivestimenti esterni e la colorazione degli edifici dovranno uniformarsi a quelli tipici dell'architettura rurale locale, con valori cromatici riconducibili ai colori delle terre naturali o a quelli definiti dal Repertorio degli interventi ammessi nel Centro Storico o, qualora approvato, del Piano del Colore;
    - le coperture dovranno essere preferibilmente di semplice geometria. Per gli edifici produttivi che utilizzino strutture prefabbricate, sono ammessi sporti di gronda fino a 2,00 m e falde con pendenze non inferiori al 30%;
    - i manti di copertura degli edifici residenziali o di quelli di piccole dimensioni devono essere realizzati in cotto in tinta naturale, con tegole a canale (coppi, portoghesi, ecc...) o marsigliesi;
    - i manti di copertura degli edifici produttivi o comunque di grandi dimensioni potranno essere realizzati in lastre metalliche o cementizie o con altro materiale a tessitura semplice che persegua la mimesi delle coperture tradizionali, colorate nelle tinte del cotto o del verderame;
    - la realizzazione di impianti tecnologici esterni agli edifici deve prevedere opportune mascherature a verde dei manufatti.

Le disposizioni di cui al precedente comma devono essere rispettate, per quanto possibile, anche per gli interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria degli edifici esistenti.

Le strutture destinate all'allevamento di animali, compresi i recinti all'aperto con presenza di animali, dovranno distare non meno di 200 m dagli ambiti urbanistici residenziali, con esclusione degli insediamenti residenziali isolati, per i quali la distanza minima è ridotta a 100 m.

Le stesse disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche nei confronti delle aree destinate a servizi pubblici, ad esclusione di quelle destinate a parcheggio o ad attrezzature per la fruizione del sistema rurale e ambientale.

Ai fini della tutela dei caratteri di continuità e integrità del sistema rurale e ambientale, nonchè dei suoi caratteri paesistici, la recinzione delle aree resta di norma vietata. Essa è ammessa solo all'interno o lungo il perimetro dei comparti:

- *di insediamento delle strutture agrarie;*
- *residenziali in area agricola.*
- *produttivi in area agricola;*
- *per attività di associazionismo in area agricola;*

In questi casi le recinzioni dovranno essere realizzate senza parti in muratura emergenti oltre la quota naturale del terreno e con rete metallica o con altri elementi trasparenti sovrastanti, che si inseriscano armonicamente nel contesto del paesaggio. Esse dovranno essere mascherate, verso il lato esterno, da siepi vegetali di specie autoctone congruenti con l'orizzonte fitoclimatico locale. Anche ai fini della salvaguardia degli elementi di connessione ecologica nonchè di corretto inserimento paesistico, la distanza delle recinzioni dal confine delle strade o dal ciglio delle strade

interpoderali deve essere di almeno 3,00 m Nel caso di ingressi carrai, gli stessi devono osservare un arretramento minimo di 5,00 m dal confine stradale o dal ciglio della strada interpoderale, derogabili solo nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di arretramento rispetto alla conformazione e all'estensione dell'area oggetto di recinzione.

Per i comparti produttivi in area agricola con superficie fondiaria superiore a 5.000 mq, le recinzioni, oltre ad essere realizzate con le caratteristiche di cui al comma precedente, dovranno essere realizzate con un franco libero dal terreno di almeno 30 cm, ai fini della salvaguardia delle connessioni ecologiche locali.

Il divieto di recinzione, all'interno del sistema rurale e ambientale, vige con le seguenti eccezioni:

- recinzioni temporanee a protezione di nuove piantagioni o di colture pregiate di particolare valore economico, da dimostrarsi tramite perizia agronomica asseverata. In questi casi le recinzioni temporanee non potranno avere carattere esteso e continuo e dovranno sempre garantire opportuni gradi di permeabilità e di connessione ecologica con gli ambiti naturali o le altre aree libere circostanti;
- recinzioni per animali, realizzabili unicamente con staccionate in legno formate da pali e traversi, a luce libera senza ausilio di reti o teli e con divieto di realizzazione di zoccolature di base, oppure con pali e fili, anche elettrificati per animali;
- delimitazioni per allevamenti di elicicoltura o simili, realizzabili unicamente con elementi asportabili infissi nel terreno e di altezza massima di 60 cm

Sono comunque fatte salve le recinzioni esistenti e regolarmente assentite alla data di adozione del PGT.

Sempre ai fini dell'integrità paesistico ambientale del sistema rurale e ambientale, nonchè dei suoi gradi di permeabilità fruitiva e di utilizzazione:
- sono vietati tutti gli interventi che riducano la percorribilità delle strade interpoderali, dei sentieri e dei percorsi (anche ciclopedonali) esistenti e di progetto, anche attraverso la formazione di barriere, cancelli e ostacoli in generale;
- le strade di accesso ai fondi agricoli non possono essere asfaltate o comunque pavimentate.

34.4. PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE IN SPECIFICI AMBITI AGRICOLI

Ai fini della salvaguardia di specifici caratteri ambientali o territoriali delle aree del sistema rurale, sono dettate le seguenti prescrizioni di dettaglio valide per i seguenti ambiti agricoli (tavole PDR 1.n del PdR):

a) aree agricole di frangia urbana con funzione di filtro dell'edificato.

Sono le porzioni di territorio agricolo poste al bordo del tessuto urbano. Tali aree costituiscono gli elementi di cerniera e di filtro tra il sistema antropico e quello degli spazi aperti, svolgendo un ruolo di reciproca mitigazione e integrazione ambientale.

Esse sono caratterizzate da frequenti usi impropri, che possono deprimere i caratteri paesistici o le qualità ambientali originarie, sia delle aree rurali sia di quelle edificate.

In queste porzioni del sistema rurale non è ammesso, anche per le attività agricole, l'insediamento di nuovi edifici, salvo che per le aziende agrarie già insediate, con edifici e infrastrutture, alla data di adozione del PGT. Per esse l'edificazione di nuovi edifici o l'ampliamento delle strutture esistenti potrà avvenire, però, esclusivamente in continuità con l'ambito di insediamento esistente perimetrato dalle tavole del PDR.

Queste aree partecipano, comunque, alla capacità edificatoria complessiva delle aziende agrarie che le detengono, fatto salvo che l'edificazione fisica di tali capacità dovrà avvenire, se non in continuità con gli edifici rurali esistenti, in ambiti agricoli esterni alle aree agricole di frangia urbana.

I progetti relativi a interventi di nuova edificazione o di ampliamento dovranno, altresì, prevedere appositi accorgimenti progettuali per l'inserimento e la mitigazione ambientale degli insediamenti esistenti e dei nuovi interventi.

E' comunque vietato l'allevamento di animali, esclusi quelli esistenti alla data di adozione del PGT.

Le aree eventualmente utilizzate, alla data di adozione del PGT, quali pertinenze di attività non agricole, possono permanere in tale utilizzo, previo mascheramento dei bordi rivolti verso il sistema rurale con siepi e/o impianti vegetazionali di mascheramento e mitigazione, realizzati con essenza autoctone.

b) Aree agricole di rispetto e compensazione ambientale.

Sono gli ambiti agricoli posti in diretta relazione con le fasce di rispetto delle infrastrutture di mobilità sovraordinate ai quali il piano assegna la funzione della loro mitigazione visiva, verso l'edificato.

Esse sono destinate a interventi vegetazionali di integrazione paesaggistica e mitigazione visiva delle infrastrutture viarie esistenti o da realizzare, nonchè all'eventuale realizzazione di percorsi di mobilità dolce connessi alla fruizione del sistema rurale.

Tali interventi potranno essere attivati anche dal Comune o altri soggetti pubblici, tramite convenzionamento con i proprietari o approvazione di progetto di opera pubblica.

In queste aree vigono, oltre alle indicazioni di cui al precedente punto a), i limiti di edificazione previsti dalla legge all'interno dalle fasce di rispetto stradale.

Nelle aree poste in corrispondenza di tratti viari non ancora realizzati e nelle relative fasce di rispetto, è ammessa la coltivazione dei fondi sino all'emanazione del dispositivo di esproprio o comunque, successivamente alla sua emanazione, nei limiti ivi eventualmente indicati.

Nelle tavole del Piano delle Regole è individuata, con apposita grafia, la porzione di centro sportivo comunale ricompreso nelle aree di rispetto e compensazione ambientale. Per esso vige la destinazione per servizi pubblici, restando però inalterate le finalità d'integrazione paesaggistica delle aree dettate dalle presenti norme.

c) Aree agricole di riqualificazione ambientale per il potenziamento della rete ecologica.

Tali aree, ora non utilizzate a fini agricoli (aree del Piano Cave della Provincia di Varese) sono destinate al potenziamento della Rete Ecologica Comunale.

Per esse vigono, quindi, gli indirizzi e le norme generali dettati dalle presenti norme per la Rete Ecologica Comunale.

La loro conversione ad ambiti agricoli del sistema agro-silvo-pastorale è demandata a successivi atti convenzionali o a piani attuativi previsti dal PGT.

La natura agricola di tali aree, pertanto, si configurerà solo dopo il perfezionamento di tali piani o convenzionamenti.

Sino a tale perfezionamento è ammessa la continuazione delle attività esistenti regolarmente insediate.

Le eventuali nuove edificazioni potranno essere ammesse solo a seguito di impegno unilaterale, trascritto ai registri immobiliari, relativo alla rimozione delle opere realizzate, fatto comunque salve le indicazioni dettate, nell'apposito articolo, per l'attuazione del progetto di REC.

34.5. COMPARTI E EDIFICI NON AGRICOLI ESISTENTI IN AMBITI AGRICOLI

Le tavole PDR D 1.n individuano, all'interno del sistema rurale e ambientale, i comparti edificati e isolati a destinazione non agricola.

In sede di presentazione della richiesta di Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo equipollente sono ammesse piccole rettifiche ai perimetri indicati dalle cartografie di piano finalizzate a garantire una piena coerenza tra stato fisico dei luoghi e disciplina urbanistica ed edilizia (precisazione delle geometrie delle recinzioni esistenti, degli accessi carrai e pedonali, ecc..), senza che ciò costituisca variante al PdR.

Per tutti i comparti non agricoli posti in ambiti agricoli sono dettati i seguenti obiettivi e le seguenti azioni di tutela e conservazione della qualità paesistica locale:

a) tutelare le visuali esistenti dai percorsi di pubblico transito o dalle strade interpoderali del sistema rurale e ambientale, con particolare riferimento ai corpi edilizi e ai manufatti edilizi (recinzioni, muri di contenimento,

edifici pertinenziali, aree di manovra o di parcheggio, ecc..) mediante mascheratura con alberi, arbusti, rampicanti o tappezzanti. Laddove ammessi, i progetti di ampliamento, ristrutturazione o sostituzione edilizia, nonchè quelli per la realizzazione di recinzioni o edifici accessori, saranno comprensivi della documentazione progettuale relativa agli elementi di mitigazione di cui sopra;

b) conservare le aree verdi esistenti, al netto di quelle interessate dagli eventuali interventi di ampliamento "una tantum", laddove ammessi, o per la realizzazione di edifici pertinenziali ed accessori o di pavimentazioni pedonali o carrabili al servizio dell'edificio principale;

Per i comparti di cui al presente articolo sono dettate le seguenti norme d'uso, anche ai sensi del comma 4 punto3) art.10 della LR 12/05.

34.5.1 Comparti residenziali in area agricola

Nei comparti residenziali in area agricola individuati dalle tavole PDR 1.n sono ammesse le funzioni:

- residenziale;
- funzioni ricettive non alberghiere ai sensi dell'art 18 e al Capo III della LR 27/2015.

Il cambio di destinazione d'uso verso attività ricettive non alberghiere, laddove necessario ai sensi della legislazione vigente, non comporta l'insorgenza di fabbisogno di aree per servizi pubblici.

All'interno di tali comparti e per gli edifici esistenti alla data del 06/11/2013 (di adozione del secondo PGT) sono ammessi gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e di risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia;
- ampliamento, "una tantum", della Slp esistente, fino ad un massimo di 80 mq.

Gli interventi edilizi potranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- If = esistente + quota di "una tantum" ammessa;
- Rc = esistente + quota "una tantum" ammessa;
- Vt min = 50%;
- Hm = 10,50 m per gli edifici principali, 3,00 m per gli edifici accessori;
- Dc = esistente o ½ H, con minimo di 5,00 metri per le porzioni di ampliamento "una tantum", salva convenzione con il confinante.

- Norme particolari

  La realizzazione di recinzioni lungo il perimetro individuato dalle tavole PDR D 1.n è ammessa secondo le modalità indicate al precedente articolo 34.3, fatte comunque salve le recinzioni esistenti regolarmente assentite alla data di adozione del PGT.

  Laddove si dimostri, su base documentale, che eventuali edifici residenziali non agricoli, pur se esistenti alla data di adozione della variante, non siano stati ricompresi nella perimetrazione dei Comparti residenziali in area agricola, si applicheranno, per essi, le norme di cui al presente articolo. In tal caso sarà considerata quale area di pertinenza (recintabile), ai sensi del presente articolo, quella già recintata alla data di adozione della variante (se regolarmente assentita) o una superficie di terreno non superiore a 5 volte la superficie coperta dell'edificio, da individuare all'atto della richiesta dei titoli abilitativi su apposita cartografia catastale.

  Sono inoltre consentiti:

  - il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche. Il recupero del sottotetto per fini abitabili assorbe le quote di ampliamento "una tantum" ammesse;

- la realizzazione di edifici accessori per una superficie coperta massima pari al 10% della superficie scoperta, con il limite massimo di 20 mq e la realizzazione di posti auto coperti (autorimesse), anche in edificio autonomo, nel limite massimo di 1 mq ogni 10 mc di volume esistente. In entrambi i casi la loro struttura edilizia non potrà superare i 3 ml fuori terra e dovrà essere opportunamente mascherata, verso l'esterno, con siepi vegetali.
- la realizzazione di percorsi pedonali, parti pavimentate carrabili o impianti di servizio necessari all'utilizzo delle aree per le funzioni ammesse.

34.5.2 Comparti produttivi in area agricola

Nei comparti produttivi in area agricola individuati dalle tavole PDR 1.n sono ammesse le destinazioni d'uso esistenti.

All'interno di tali comparti e per gli edifici esistenti alla data del 06/11/2013 (di adozione del secondo PGT) sono ammessi gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e di risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia, comunque da effettuarsi in corrispondenza del sedime originario dell'edificio esistente;
- ampliamento, "una tantum", fino ad un massimo del 30% della Slp esistente, da realizzare entro la sagoma degli edifici esistenti, senza incremento della superficie coperta.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali, senza incremento della Slp esistente, mediante piano attuativo che definisca tipologie edilizie, parametri edificatori e caratteri morfologici del nuovo insediamento nel rispetto del contesto rurale e paesaggistico in cui si inserisce.

A valle del cambio di destinazione d'uso di cui sopra si applicano, per gli edifici interessati dal cambio d'uso, le norme di cui al precedente articolo 35.5.1.

Gli interventi edilizi potranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- If = esistente + quota di "una tantum" ammessa;
- Rc = esistente;
- Vt min = esistente;
- Hm = esistente;
- Dc = esistente.

- Norme particolari

  All'interno del perimetro del comparto e all'esterno della sagoma esistente sono realizzabili unicamente impianti tecnologici inderogabili ai fini della sicurezza sui luoghi di lavoro, di loro rispondenza ai requisiti igienico/sanitari nonchè a quelli di adeguamento al superamento delle barriere architettoniche;

  La realizzazione di recinzioni lungo il perimetro individuato dalle tavole PDR D 1.n è ammessa secondo le modalità indicate al precedente articolo 34.3, fatte comunque salve le recinzioni esistenti regolarmente assentite alla data di adozione del PGT.

  E' inoltre consentita la realizzazione di percorsi pedonali, parti pavimentate carrabili o impianti di servizio necessari all'utilizzo delle aree per le funzioni ammesse.

34.5.3 Comparti per attività di associazionismo in area agricola

Con apposito perimetro, le tavole PDR D1.n individuano un comparto in ambito agricolo destinato ad ospitare le seguenti attività, funzionali alla creazione di centri di interesse e di servizio lungo i percorsi di fruizione del PLIS ed in generale nel territorio agricolo:

- ricreative;
- espositive;
- ricettive non alberghiere ai sensi dell'art 18 e al Capo III della LR 27/2015.

Per gli edifici ivi presenti alla data del 06/11/2013 (di adozione del secondo PGT) sono ammessi gli interventi di:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Restauro e di risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia;
- Sostituzione edilizia;
- Ampliamento, "una tantum", fino ad un massimo del 30% della Slp esistente, sulla base di un Permesso di Costruire convenzionato che definisca le loro modalità di fruizione, la dotazione e la localizzazione di attrezzature e parcheggi pubblici. La convenzione dovrà inoltre definire le opere di inserimento paesaggistico e mitigazione ambientale funzionali all'insediamento.

Gli interventi edilizi potranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- If = esistente + quota di "una tantum" ammessa;
- Rc = esistente;
- Vt min = esistente;
- Hm = esistente;
- Dc = esistente.

- Norme particolari

  La realizzazione di recinzioni lungo il perimetro individuato dalle tavole PDR D 1.n è ammessa secondo le modalità indicate al precedente articolo 34.3, fatte comunque salve le recinzioni esistenti regolarmente assentite alla data di adozione del PGT.

  Sono inoltre consentiti:

  - la realizzazione di edifici accessori per una superficie coperta massima pari al 10% della superficie scoperta, con il limite massimo di 30 mq. La loro struttura edilizia non potrà superare i 3 ml di altezza e dovrà essere opportunamente mascherata, verso l'esterno, con siepi vegetali.
  - la realizzazione di percorsi pedonali, parti pavimentate carrabili o impianti di servizio necessari all'utilizzo delle aree per le funzioni ammesse.

34.5.4 Comparti per lo svolgimento di attività sportive-ricreative in ambiti agricoli

Il PGT individua con apposito perimetro i comparti ricadenti in ambiti agricoli in cui è ammesso l'insediamento di attività sportive e ricreative.

Le attività sportive ammesse, prevalentemente rivolte all'ippica, dovranno essere compatibili con la destinazione agricola delle aree e delle strutture.

Non sono comunque ammesse attività sportive che arrechino disturbo all'ambiente.

Gli interventi edilizi ammessi, nel rispetto dei parametri edificatori previsti per gli ambiti agricoli, sono quelli funzionali alla conservazione e all'ampliamento degli edifici esistenti, che possono prevedere anche la realizzazione di nuove strutture destinate all'esercizio dell'attività sportivo/ricreativa e le necessarie strutture edilizie di supporto o per funzioni complementari.

In particolare, oltre alle destinazioni agricole sono ammesse le seguenti destinazioni:

- attività sportive di natura privata compatibili con gli insediamenti agricoli, prevalentemente orientate agli sport equestri;

- attività ricettive e di somministrazione alimenti e bevande complementari all'attività sportiva principale nel limite massimo del 15% della Slp degli edifici destinati all'attività sportiva con un limite massimo di 200 mq;

- residenza per il proprietario e/o per il custode, nel limite massimo di 200 mq.

34.6. TRASFORMAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI AGRICOLI DISMESSI DALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

Per gli edifici che saranno dismessi dall'uso agricolo durante il periodo di vigenza del presente PGT si dettano, ai sensi del comma 4 punto3) art.10 della LR 12/05, le seguenti norme d'uso.

Per procedere al cambio d'uso di edifici agricoli dismessi devono essere soddisfatte le seguenti condizioni:

- dismissione o ritiro dall'attività agricola, che deve risalire ad almeno un triennio antecedente la data di richiesta del cambio di destinazione d'uso e deve essere attestata dalla Provincia;
- conformazione a struttura muraria chiusa almeno su tre lati;
- iscrizione degli immobili al catasto urbano;
- la presenza delle opere di urbanizzazione primaria o l'impegno alla loro realizzazione, da parte del proprietario, contestualmente al cambio d'uso, secondo le modalità fissate dal permesso di Costruire o dal titolo equipollente ad esso connesso.

Le destinazioni ammesse in caso di cambio d'uso sono:

- residenziale, nei limiti fissati dalle presenti norme;
- residenziale finalizzata all'insediamento esclusivo di attività ricettive non alberghiere di cui all'art.18 e al Capo III della LR 27/2015, con esclusione delle aziende e attività ricettive all'aria aperta e nei limiti fissati dalle presenti norme;
- servizi privati connessi alla fruizione del sistema ambientale, comprese attività di ristorazione e di somministrazione alimenti e bevande;
- servizi pubblici.

Il cambio di destinazione d'uso verso la funzione residenziale non potrà dar luogo a un numero di unità abitative residenziali maggiore di quelle originariamente connesse all'attività agricola.

Qualora il cambio di destinazione d'uso riguardi unità immobiliari originariamente non destinate a residenza agricola, sarà ammesso, unicamente, l'insediamento delle altre destinazioni d'uso ammesse.

Nei casi indicati dalla LR 27/2015, l'insediamento di attività ricettive non alberghiere può essere effettuato anche senza cambio d'uso dell'edificio.

L'insediamento delle nuove funzioni di cui al comma 3 è ammesso, per singoli edifici, con il recupero e l'utilizzo del volume geometrico esistente, se regolarmente assentito, attraverso interventi di:

- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e di risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia;

Se il cambio d'uso riguarda l'insediamento di residenze unifamiliari è consentito, inoltre, un incremento volumetrico "una tantum", pari al 20% del volume urbanistico dell'edificio esistente, con il limite di 80 mc.

Nel caso di cambio d'uso di edifici o di gruppi di edifici che eccedano, complessivamente, i 1.000 mc di volume geometrico, il cambio d'uso è soggetto al rilascio di un Permesso di Costruire convenzionato che stabilisca, sulla base delle indicazioni del Piano dei Servizi, le aree per servizi pubblici da cedere o monetizzare e le ulteriori opere di urbanizzazione eventualmente da realizzarsi.

Il cambio d'uso per attività ricettive non alberghiere, in ogni caso, non determina l'insorgenza di fabbisogno di aree per servizi pubblici, fatta salvo il reperimento dei posti auto provati sufficienti a soddisfare la domanda di sosta attesa.

L'area pertinenziale recintabile, se non già individuata su base documentale o non già recintata con recinzione regolarmente assentita alla data di adozione del PGT, deve essere individuata, nella pratica edilizia per la richiesta del

cambio d'uso. In tal caso essa non potrà eccedere di 5 volte la superficie coperta dell'edificio principale oggetto di cambio di destinazione d'uso (accessori esclusi).

34.7. AMBITI BOSCHIVI

Negli ambiti boschivi trova applicazione, oltre al Titolo III della L.R. n. 12/2005, "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura", la L.R. n. 31/08 "Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale".

Queste aree svolgono un ruolo di riequilibrio eco-biologico e climatico e sono caratterizzate da una certa stabilità ecologica interna, da un livello medio-alto di biodiversità e da un elevato valore paesistico culturale. A tal fine il PGT, in concorso con le altre norme di settore, partecipa alla tutela del loro valore naturalistico, sociale ed ecologico.

All'interno delle aree boscate individuate sugli elaborati grafici sono ammessi esclusivamente gli interventi disciplinati dalle Norme Tecniche del Piano di Indirizzo Forestale approvato dalla Provincia di Varese.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi fino alla lett. c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005, con il mantenimento della destinazione d'uso in atto.

ART. 35. RETE ECOLOGICA

35.1. INDIRIZZI GENERALI PER LA RETE ECOLOGICA

Il PGT recepisce e dettaglia i contenuti dei progetti di rete ecologica provinciale e regionale, che costituiscono il progetto strategico paesistico-territoriale di livello sovracomunale.

Il PGT, in sintonia con quanto previsto dal PTCP, persegue attraverso il progetto di Rete Ecologica Comunale (REC) i seguenti obiettivi:

a. riequilibrio ecologico di area vasta e locale, con l'individuazione e il sostegno alla realizzazione di un sistema funzionale interconnesso di unità naturali di diverso tipo;
b. riduzione del degrado attuale e delle pressioni antropiche future attraverso il miglioramento della capacità di assorbimento degli impatti da parte del sistema complessivo;
c. miglioramento dell'ambiente di vita per le popolazioni residenti ed offerta di opportunità di fruizione della qualità ambientale esistente e futura;
d. miglioramento della qualità paesistica.

Le aree del sistema rurale e ambientale ricomprese nel PLIS dei Mughetti costituiscono i nodi principali, alla scala locale, della Rete ecologica provinciale. I caratteri di continuità e gli elementi di qualità dell'orizzonte fitoclimatico che le caratterizzano concorrono a qualificarle come matrici significative della naturalità locale e come elementi di salvaguardia dei sistemi relazionali sovracomunali della Rete Ecologica Provinciale.

Le tavole del PGT individuano, inoltre, alcune specifiche direttrici di connessione ambientale (direttrice primaria nord sud, direttrici secondarie di connessione del verde urbano) della rete ecologica, lungo le quali devono essere effettuati interventi di deframmentazione dei residui varchi presenti, per il potenziamento delle connessioni ambientali.

Al fine di perseguire la strutturazione della Rete Ecologica Comunale sono dettati i seguenti indirizzi attuativi:

a. i progetti di opere che possano produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, dovranno prevedere interventi di mitigazione e inserimento ambientale in grado di contenere gli impatti e garantire sufficienti livelli di continuità ecologica del sistema territoriale locale, ivi compresi gli elementi di rete ecologica presenti all'esterno del territorio comunale;

b. le compensazioni ambientali eventualmente connesse alle previsioni del PGT o di altri interventi di scala sovralocale dovranno favorire la realizzazione di nuove unità ecosistemiche e la maggiore strutturazione delle direttrici di connessione, principali e secondarie, individuate dal PGT e coerenti con le finalità della Rete Ecologica Comunale Provinciale.

35.2. INDIRIZZI SPECIFICI PER LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

La Rete Ecologica Comunale (REC) recepisce e dettaglia i contenuti della Rete Ecologica Provinciale (REP), specificandone, alla scala locale, gli elementi che concorrono alla sua migliore definizione e strutturazione.

Essa, inoltre, consente di implementare gli elementi delle Rete verde locale in stretta connessione con gli elementi del sistema ambientale locale.

Gli elementi che strutturano la Rete Ecologica Comunale (REC), alla scala locale, sono (tavola DP C.2.3 del Documento di Piano):

- core area di 1° livello (assunte dalla Rete Ecologica Provinciale del PTCP della Provincia di Varese);
- corridoi ecologici (corridoi e connessioni ecologiche assunte dalla Rete Ecologica Provinciale del PTCP della Provincia di Varese);
- fasce tampone, poste sui bordi dei corridoi ecologici, di transizione tra i corridoi e le aree agricole (assunte dalla Rete Ecologica Provinciale del PTCP della Provincia di Varese);
- nodo ambientale della Rete Ecologica Comunale, costituito dalle aree del sistema rurale e ambientale ricomprese nel PLIS dei Mughetti;
- le altre aree agricole del sistema rurale, anche se collocate esternamente agli elementi di connettività e salvaguardia di cui sopra;
- le zone umide e i corsi d'acqua del Torrente Bozzente e del Fontanile San Giacomo, quali elementi preminenti della biodiversità locale;
- il sistema boschivo (PIF);
- I varchi e le direttrici da preservare o in cui realizzare interventi di deframmentazione per il potenziamento della connettività della rete ecologica.

Le aree del sistema rurale e ambientale ricomprese nel PLIS dei Mughetti, in quanto nodi principali, alla scala locale, della Rete ecologica provinciale, perseguono il mantenimento e la riqualificazione dei caratteri di continuità e degli elementi di qualità dell'orizzonte fitoclimatico che le caratterizzano. Esse, pertanto, si qualificano come matrici significative della naturalità locale e come elementi di salvaguardia dei sistemi relazionali sovracomunali della Rete Ecologica Provinciale.

Il PLIS dei Mughetti, attraverso i suoi programmi di intervento, persegue la promozione e la valorizzazione delle aree costitutive della rete ecologica locale, anche in connessione e con riferimento alla più vasta rete verde comunale.

Tra le aree di particolare interesse ambientale vi sono quelle caratterizzate dalla presenza dei corsi d'acqua e delle relative aree spondali, quali:

- il torrente Bozzente, che si connota quale corridoio ecologico di connessione del tessuto agrario e boschivo presente;
- il fontanile di san Giacomo, che si connota quale elemento di penetrazione del sistema ambientale nel tessuto edificato.

Lungo queste direttrici fluviali, di particolare valenza ecologica e paesaggistica, il PGT persegue la salvaguardia idrogeologica del corpo idrico e degli elementi di biodiversità vegetazionale su di essi attestati.

Salvo quanto previsto dall'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904 n. 523, nella zona di rispetto dei corsi d'acqua, individuata nell'indagine geologico tecnica del territorio comunale, è vietato ogni intervento che incida negativamente sul regime o sulla qualità delle acque e gli interventi che possano comportare un impoverimento delle caratteristiche dell'ambiente naturale. Sono invece ammessi interventi volti alla rinaturalizzazione dei corsi d'acqua e delle loro fasce d'influenza.

La realizzazione di opere di regimazione, difesa idraulica, protezione spondale, è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- le opere di protezione spondale siano realizzate con l'uso delle tecniche di ingegneria naturalistica e perseguano l'obiettivo della rinaturalizzazione del corso d'acqua o delle aree interessate dagli interventi;
- le opere devono minimizzare gli impatti sui caratteri naturali biologici ed ecologici del corpo idrico, degli habitat spondali o delle altre aree coinvolte, mirando alla conservazione di una condizione di equilibrio naturale;
- tutti i manufatti e gli impianti necessari, anche di quelle che non è possibile realizzare con tecniche di ingegneria naturalistica, devono inserirsi armonicamente nel contesto ambientale e paesaggistico minimizzando la percezione dei manufatti, mirando alla massima integrazione paesaggistica con l'impiego di tecniche costruttive e materiali idonei.

I corsi d'acqua e le relative fasce di influenza devono essere sempre accessibili.

Le tavole del Piano delle Regole PDR D1.n concorrono a strutturare la rete verde comunale, come delineata dalla tavola DP C.2.3 del Documento di Piano, individuando, di concerto con il Piano dei Servizi, gli elementi del sistema rurale e della rete ecologica che, dal punto di vista paesaggistico e fruitivo, ne costituiscono la struttura portante.

La *rete verde comunale* è costituita, oltre che dagli elementi che appartengono alla REC, anche dalle aree verdi del sistema urbano o periurbano (aree verdi del tessuto urbano consolidato, aree agricole di frangia urbana con funzione di filtro dell'edificato, aree penetrazione urbana del verde ambientale) e dal sistema lineare per la mobilità dolce (ciclo-pedonale) per la fruizione urbana o ambientale.

Il piano, riconoscendone la particolare valenza ecologica e paesaggistica, ne prevede la conservazione e la valorizzazione, anche attraverso meccanismi perequativi/compensativi. In queste aree dovrà essere posta particolare attenzione alla loro conservazione o alla loro riqualificazione, rispettando i caratteri geomorfologici originari e la vegetazione esistente.

35.3. VARCHI DA PRESERVARE O DA DEFRAMMENTARE PER LA CONNETTIVITÀ DELLA RETE ECOLOGICA

Nella tavola del PGT sono indicate le direttrici (principali o secondarie) di deframmentazione ambientale.

Esse costituiscono le direttrici di salvaguardia o di ricostruzione dei residui "*varchi*" di connessione ambientale presenti nei punti critici per la continuità della Rete ecologica comunale.

In questi punti le attività antropiche o l'espansione urbana hanno determinato o possono determinare un'occlusione critica degli elementi di connessione della REC.

Al fine di preservare o ricostruire la continuità dei varchi ecologici e non di pregiudicare la funzionalità del progetto di Rete Ecologica Comunale e Provinciale, il PGT mira a consolidare, riconfigurare e riequipaggiare, dal punto di vista vegetazionale, tali varchi. A tal fine si applicano le seguenti direttive:

a. in corrispondenza di ciascuna direttrice individuata deve essere perseguito il miglioramento degli elementi di connessione ambientale;

b. lungo le direttrici secondarie deve essere evitata la saldatura tra elementi antropici, mantenendo o ricostruendo gli spazi liberi necessari a consentire le connessioni ambientali e gli spostamenti della fauna. Per tali motivi, lungo tali direttrici è vietata ogni edificazione o la recinzione delle aree, anche se a scopo agricolo;
c. nel caso in cui le direttrici risultino, anche solo parzialmente, occluse, negli interventi di manutenzione straordinaria e/o rifacimento delle recinzioni esistenti dovrà essere effettuato un arretramento di almeno 5 ml dal filo esistente;

Il Comune concorda con il PLIS e con la Provincia le azioni da attivare ai fini del raggiungimento degli obiettivi perseguiti per il potenziamento e la salvaguardia della Rete Ecologica Comunale e Provinciale.

ART. 36. AREE DEL PLIS DEI MUGHETTI

Le aree del sistema rurale e ambientale ricomprese nel PLIS dei Mughetti costituiscono i nodi principali, alla scala locale, della Rete Ecologica Provinciale (REC).

I caratteri di continuità e gli elementi di qualità dell'orizzonte fitoclimatico che le caratterizzano concorrono a qualificarle come matrici significative della naturalità locale e come elementi di salvaguardia dei sistemi relazionali sovracomunali della REC.

Il PLIS dei Mughetti, attraverso i suoi programmi di intervento e i suoi regolamenti, persegue, in concorso con le altre norme e degli indirizzi indicati dal PGT per il sistema rurale e ambientale e per la Rete Ecologica, la promozione e la valorizzazione delle aree della rete ecologica locale, anche in connessione e con riferimento alla più vasta rete verde comunale.

All'interno del PLIS dei Mughetti non è ammessa la realizzazione:

- di parchi fotovoltaici;
- di impianti fotovoltaici che comportino l'occupazione di suolo libero o che non siano integrati con gli edifici esistenti o con quelli di nuova realizzazione;

Unicamente per gli impianti fotovoltaici connessi agli insediamenti agricoli, è ammesso l'uso di impianti su palo, senza appoggio dei pannelli fotovoltaici al suolo e con altezza complessiva non superiore a 5,00 m.

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

ART.37. AREE DESTINATE ALLA MOBILITA'

Sulla tavola delle indicazioni di piano sono riportate le aree destinate alle infrastrutture di mobilità.

Gli interventi di nuova realizzazione e di adeguamento di tali infrastrutture dovranno avvenire nel rispetto di quanto stabilito dal "Codice della Strada".

Negli elaborati grafici del Piano dei Servizi sono inoltre riportati i principali percorsi relativi alla mobilità ciclopedonale previsti dallo schema generale di mobilità.

37.1. ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

Le zone destinate alla viabilità, esistenti e di progetto, sono individuate con apposito segno grafico sulle tavole PDR D *n* indicazioni di piano.

Esse comprendono: le strade, i nodi di confluenza di più strade, i percorsi pedonali e ciclopedonali, le piazze..

Su di esse è vietata qualsiasi costruzione di edifici e manufatti non strettamente attinenti alla viabilità e ai trasporti.

La grafica del tracciato delle strade, dei nodi di confluenza di più strade e delle piazze ha valore prescrittivo, fermo restando il valore tassativo delle demolizioni previste e delle sezioni stradali rilevabili graficamente dalle tavole del PGT.

In sede di definizione dei progetti i tracciati viari individuati sulle tavole di azzonamento potranno subire spostamenti e rettifiche in funzione dello studio di maggiore dettaglio, sono sempre ammessi, e non costituiscono variante urbanistica, gli scostamenti del tracciato entro la fascia di rispetto stradale, laddove riportata sulle tavole di azzonamento.

37.2. AREE PER L'INSEDIAMENTO DEI DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

~~L'installazione di nuovi distributori di carburante ad uso pubblico o la ricollocazione degli esistenti è vietata all'interno del Tessuto urbano Consolidato, ad eccezione dei comparti di insediamento di Grandi Strutture di Vendita (GSV).~~

Oss.38

~~Gli impianti per la distribuzione di carburanti per autoveicoli, ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, pensiline e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli, la vendita di accessori specifici, la somministrazione di alimenti e bevande, di Slp complessiva non superiore a mq. 150), di cui all'art. B.3.1.7, sono sempre insediabili al di fuori del Tessuto urbano Consolidato, ad eccezione degli ambiti vincolati sensi del D.Lgs. 42/2004.~~

~~Parimenti, gli impianti per la distribuzione di carburanti sono sempre insediabili in tutti gli ambiti destinati alle attività per la produzione di beni e di servizi.~~

~~Nelle aree di pertinenza dei distributori di carburanti ad uso pubblico sono insediabili tutte le attività compatibili o di servizio espressamente ammesse dalla legge (esercizi di vicinato, bar, officina e lavaggio auto, ecc.), comunque nel rispetto di tutte le norme autorizzative vigenti per ogni tipo di attività.~~

~~I distributori di carburante ad uso privato all'interno delle attività produttive sono ammessi soltanto nelle zone urbanistiche destinate alle attività produttive e nelle fasce di rispetto della viabilità, purché ricorrano tutte le condizioni di sicurezza previste dalle leggi vigenti.~~

~~E' comunque fatto salvo il rispetto delle norme autorizzative di natura diversa da quella urbanistica, ed in particolar modo di quelle di cui alla DGR 11 giugno 2009 n° 879590.~~

L'installazione di nuovi distributori di carburante ad uso pubblico o la ricollocazione degli esistenti è vietata all'interno del Tessuto urbano Consolidato, ad eccezione dei comparti di insediamento di Grandi Strutture di Vendita (GSV).

Gli impianti per la distribuzione di carburanti per autoveicoli sono sempre insediabili al di fuori del Tessuto urbano Consolidato, ad eccezione degli ambiti vincolati sensi del D.Lgs. 42/2004.

Parimenti, gli impianti per la distribuzione di carburanti sono sempre insediabili in tutti gli ambiti destinati alle attività per la produzione di beni e di servizi.

All'interno delle aree per l'insediamento di distributori di carburanti è sempre ammessa la realizzazione di edifici per lo svolgimento di attività compatibili o accessorie (quali l'attività di manutenzione e la riparazione degli autoveicoli, la vendita di accessori specifici, la somministrazione di alimenti e bevande, depositi, ecc..) ed in genere delle attività indicate dalla DGR GR X / 6698 del 9 giugno 2017, il tutto entro il limite di 150 mq di Slp.

Ai sensi del comma 4 art.8 dell'Allegato A alla DGR X / 6698 del 9 giugno 2017, oltre alle quantità di cui sopra è sempre ammessa la realizzazione di locali destinati al ricovero del gestore, comprendenti locali spogliatoio e servizio igienico ad uso esclusivo, nella misura massima di 15mq di slp.

Restano inoltre salve le premialità previste dal comma 3 art. 8 dell'allegato A alla DGR X / 6698 del 9 giugno 2017.

I distributori di carburante ad uso privato all'interno delle attività produttive sono ammessi soltanto nelle zone urbanistiche destinate alle attività produttive e nelle fasce di rispetto della viabilità, purché ricorrano tutte le condizioni di sicurezza previste dalle leggi vigenti.

In tutti i casi, comunque, è fatto salvo il rispetto delle norme autorizzative di natura diversa da quella urbanistica, ed in particolar modo di quelle di cui alla DGR X / 6698 del 9 giugno 2017 o di altra normativa regionale o nazionale eventualmente sopravvenuta.

37.3. AREE PER IL TRASPORTO FERROVIARIO PUBBLICO O DI INTERESSE COLLETTIVO (FF):

Nelle tavole PDR D *n* Indicazioni di piano sono individuate le aree destinate alle infrastrutture ferroviarie per il servizio di trasporto pubblico o di interesse collettivo.

Essa comprende la sede della linea ferroviaria; le relative opere d'arte, quali sovrappassi, sottopassi, etc.

Per tali aree si fa esplicito richiamo alle disposizioni riportate nel d.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 «Nuove norme di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto» e successive modificazioni ed integrazioni.

37.4. PARCHEGGI PRIVATI PER SOSTA VEICOLI COMMERCIALI O RIMESSAGGIO CAMPER:

Nelle tavole PDR D *n* indicazioni di piano sono individuate con apposito simbolo grafico le aree che potranno essere sistemate ed attrezzate quali parcheggi privati per la sosta dei veicoli commerciali e rimessaggio camper. Tali aree potranno essere sistemate creando le opportune aree di sosta pavimentate, le strutture ed i servizi necessari all'approvvigionamento dei mezzi con il collegamento alle reti tecnologiche (acquedotto, fognatura, energia elettrica), le attrezzature ed i sistemi di controllo e di sicurezza, opportune aree a verde di mitigazione e mascheratura.

In tali ambiti potranno essere realizzati edifici destinati ad ospitare servizi igienici e altre attrezzature di servizio correlate, nonché la guardiania ed edifici minori destinati ad ospitare le attrezzature tecnologiche per il funzionamento della struttura.

Le superfici degli edifici (sia per servizi che destinati ad ospitare le strutture tecnologiche) dovranno rispettare i seguenti parametri:

If= 0,10 mq/mq con limite massimo di Slp edificabile non superiore a 70 mq.

Rc = 20 %

Hm = 5,00 mt

Dc = 5,00 metri,

Vt min = 25 % o opportunamente sistemato con alberature atte a mascherare e mitigare le aree di sosta rispetto alla strada ed all'edificato circostante

ART. 38. AREE PER INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

Queste zone sono destinate ad immobili ed impianti tecnologici anche in gestione ad Enti o Società per l'erogazione di pubblici servizi: distribuzione acqua, energia elettrica, gas, metano, linee telefoniche, rete fognaria, impianti di depurazione, ecc.

In queste aree gli indici di edificabilità saranno quelli risultanti dalle specifiche esigenze funzionali di ciascun impianto nel rispetto delle caratteristiche ambientali e nella salvaguardia dei valori naturali.

L'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di progetto planivolumetrico convenzionato qualora comporti utilizzazione di aree pubbliche.

ART. 38.1. INFRASTRUTTURE PER TELECOMUNICAZIONI

Agli effetti della definizione di infrastrutture per telecomunicazioni, applicabile in tutto il territorio comunale, si intendono per "infrastrutture" le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d'ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo.

E' ammessa la localizzazione delle infrastrutture per telecomunicazione esclusivamente nelle zone ed in base ai criteri stabili dall'apposito "Regolamento comunale per l'installazione e l'esercizio degli impianti di telecomunicazione per telefonia cellulare". Fino all'approvazione da parte del Consiglio comunale di tale regolamento, è ammessa l'installazione di nuove infrastrutture solo in aggiunta di nuovi apparati (antenne e simili) sulle infrastrutture già esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole.

ART. 38.2. CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

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

- il volume delle cabine non viene computato ai fini dell'indice di fabbricabilità;
- la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle presenti Norme Tecniche; l'altezza massima delle cabine fuori terra non deve superare 8,50 m salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle presenti Norme Tecniche;
- le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970.

Per le distanze dagli edifici relative si dovrà tenere conto di quanto indicato all'articolo precedente, in particolare per il rispetto del D.M 29/05/2008 e successive modificazioni.

CAPO VI - DISPOSIZIONI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI

ART. 39. INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI

Sul territorio comunale, al di fuori degli Ambiti di Trasformazione (in cui le destinazioni ammesse sono disciplinate del Documento di Piano), sono consentite destinazioni commerciali per esercizi di vicinato e per medie strutture di vendita, come definite dal D.Lgs. 114/98, nei limiti e secondo le modalità definite dalle seguenti disposizioni.

La proposta di apertura di nuovo insediamento commerciale destinato a MSV deve essere corredata da studi e da relazioni relativi a:

- verifica dell'accessibilità e dell'impatto sulla viabilità esistente;
- valutazione della coerenza dell'insediamento commerciale con i caratteri della rete distributiva del contesto;
- illustrazione della qualità progettuale, in termini di inserimento della struttura nel tessuto urbano e nel paesaggio.

a) Nelle zone a prevalente destinazione residenziale**, localizzate nella fascia dell'asse della 527 a vocazione commerciale,** come individuata nella tavola PDR D *n,* e nel Centro Storico sono consentiti i seguenti esercizi:

- esercizi di vicinato (superficie di vendita inferiore a 250 mq), per il commercio al dettaglio di generi alimentari e non alimentari;
- medie strutture di vendita MSVP con superficie di vendita **non** superiore a 600 mq, per la tipologia di generi alimentari o non alimentari, anche per accorpamento di strutture commerciali esistenti, a condizione che sia dimostrata la dotazione di idonei spazi a parcheggio, anche solo privato, nella misura minima del 70% della superficie di vendita.
  Qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere in tutto o in parte all'obbligo di reperimento di idonei spazi da destinarsi a parcheggi, anche solo privati, nella misura sopra indicata, è facoltà dell'Amministrazione Comunale di ammetterne la monetizzazione (valutato il contesto, la dimensione e la tipologia commerciale dell'attività da insediare, gli esiti delle valutazioni di impatto viabilistico e di accessibilità richieste obbligatoriamente per l'insediabilità).

Ai fini dell'insediabilità delle attività commerciali negli edifici a destinazione produttiva presenti nel Centro Storico, si applica la normativa di dettaglio indicata al precedente art. 17.2.

E' vietato l'insediamento di Grandi strutture di vendita.

b) Nelle zone destinate ad ambiti terziario commerciali esistenti nonché negli ambiti produttivi riconvertibili con mix funzionale sono consentiti i seguenti esercizi:

- esercizi di vicinato, per il commercio al dettaglio di generi non alimentari
- medie strutture di vendita con le seguenti limitazioni:
  - le MSV RL, con superficie di vendita non superiore a 1.000 mq, per la tipologia di generi non alimentari, consentite a condizione che sia dimostrata la dotazione di idonei spazi a parcheggio, anche solo privato, nella misura minima del 70% della superficie di vendita.
  - per le MSV P con superficie di vendita non superiore a 600 mq, per la tipologia di generi non alimentari, consentite a condizione che sia dimostrata la dotazione di idonei spazi a parcheggio, anche solo privato, nella misura minima del 70% della superficie di vendita. In tal caso, qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere in tutto o in parte all'obbligo di reperimento di idonei spazi da destinarsi a parcheggi, anche solo privati, nella misura sopra indicata, è facoltà dell'Amministrazione Comunale di ammetterne la monetizzazione (valutato il contesto, la dimensione e la tipologia commerciale dell'attività da insediare, gli esiti delle valutazioni di impatto viabilistico e di accessibilità richieste obbligatoriamente per l'insediabilità).

E' vietato l'insediamento di Grandi strutture di vendita.

ART. 40. DISPOSIZIONI SULLA COMPATIBILITÀ VIABILISTICA ED AMBIENTALE DEI NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

40.1. COMPATIBILITÀ VIABILISTICA

In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare strutture di vendita con SV superiore a mq 250, è necessario predisporre uno studio di impatto viabilistico che dimostri la sostenibilità dell'efficienza viaria della rete di prossimità, entro un'areale di gravitazione significativo.

A tal fine lo studio deve dimostrare quale sia l'aerale di gravitazione oltre il quale non siano più percepibili, come significativi, gli effetti indotti sul traffico dal nuovo insediamento.

Dallo stesso studio deve emergere, analiticamente, l'equilibrio tra la domanda di sosta generata e l'offerta di sosta prevista dal progetto.

In ogni caso il progetto di insediamento di nuove strutture commerciali deve perseguire l'efficienza del sistema di accesso e uscita dalla viabilità ordinaria, senza che l'accumulo di traffico diretto o proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione o comprometta la fluidità del traffico sulla viabilità esistente.

40.2. INSERIMENTO AMBIENTALE

I nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere un'adeguata sistemazione delle aree di margine della viabilità e dei parcheggi, da documentare in sede di piano attuativo o di procedura abilitativa.

In particolare i parcheggi a raso dovranno essere alberati con un minimo di una pianta ogni cinque posti auto, distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio.

40.3. SALVAGUARDIA DEI VALORI MORFOLOGICI ED AMBIENTALI

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno degli edifici dei nuclei storici solamente a condizione che tali nuovi interventi non alterino i caratteri dell'edificato e le relazioni fra i diversi elementi urbani e che la conversione ad attività commerciale dei fabbricati esistenti risulti coerente coi caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

ART. 41. CONTESTUALITÀ TRA LE PROCEDURE URBANISTICHE ED EDILIZIE E QUELLE AMMINISTRATIVE E COMMERCIALI

41.1. CONTESTUALITÀ CON LE PROCEDURE DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Nei casi in cui, all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo, sia previsto l'insediamento di Medie Superfici di vendita, l'approvazione del piano attuativo non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa

commerciale. La verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale.

41.2. CONTESTUALITÀ COL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il Permesso di costruire (o titolo equipollente) per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa deve essere rilasciato contestualmente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. In tal caso l'autorizzazione commerciale ed il permesso di costruire sono contenute in un unico atto emesso dallo Sportello Unico per le Attività Produttive.

41.3. MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

La monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico per gli esercizi di vicinato è ammessa solo nei sistemi commerciali lineari degli assi centrali.

Per le medie strutture di vendita è comunque consentita la monetizzazione parziale, nella misura massima del 50%, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'esercizio commerciale.

È comunque ammessa per le grandi strutture di vendita la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura massima del 30%, delle aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico da cedere al Comune, da definirsi in apposita convenzione, a condizione che la monetizzazione:

a) sia riferita esclusivamente ai casi di apertura o ampliamento di una grande struttura di vendita:

   - per concentrazione o accorpamento di più esercizi di vicinato;
   - per concentrazione di medie strutture di vendita;
   - per concentrazione di medie strutture di vendita con esercizi di vicinato;
   - per accorpamento di medie strutture di vendita;
   - per ampliamenti non superiori al 20% della superficie di vendita esistente;

b) sia finalizzata alla realizzazione di attrezzature funzionali all'insediamento commerciale localizzate in aree esterne al perimetro dell'ambito d'intervento, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; in ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio degli esercizi commerciali.

Non è ammessa la monetizzazione delle aree per spazi e servizi pubblici, limitatamente alla quota destinata a parcheggio pubblico, per gli esercizi di tipo TERZIARIO/PARACOMMERCIALE ricadenti all'interno dei comparti produttivi industriali o artigianali e destinati all'insediamento di attività d'intrattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:

- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande con slp superiore a 250 mq;
- sale da gioco o biliardo;
- bocciodromi, ecc.;
- sale congressi.

TITOLO III - ZONE A VINCOLO SPECIALE

I vincoli di cui al presente titolo costituiscono limitazioni all'edificabilità delle aree interessate indipendentemente dalla loro classificazione funzionale

In alcuni casi essi non costituiscono destinazione d'uso specifica e pertanto non modificano l'applicazione degli indici edilizi ed urbanistici influendo esclusivamente sulla localizzazione dei volumi edilizi assentibili o sulle modalità di intervento.

ART. 42. FASCE DI RISPETTO E VINCOLI DI INEDIFICABILITA' CIMITERIALE, STRADALE

Sono individuati con apposito segno grafico i perimetri di inedificabilità distintamente relativi alle zone cimiteriali, agli arretramenti stradali e al rispetto per i corsi d'acqua

42.1. ZONE E LIMITE DI RISPETTO CIMITERIALE

Sono le zone cimiteriali e le fasce di rispetto come definite dall'art. 57 del D.P.R. 10 settembre 1990 n. 285 come modificato dall'art. 28 della L. n. 166/2002.

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali. Di esse non fanno parte le relative fasce di rispetto, che sono indicate nelle tavole di piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Eventuali modifiche del disegno e della profondità della zona di rispetto cimiteriale, conseguenti ad ampliamenti degli attuali cimiteri, in forza del Piano Regolatore Cimiteriale, non necessitano di variante al PGT.

Nelle zone cimiteriali, ai sensi delle vigenti normative (art. 338 del T.U.LL.SS., modificato dalla Legge 17.10.1975, n. 983 e ripreso dall'art. 57 D.P.R. 21.10.1975, n. 803, art. 28 della L. n. 166/2002 e L.R. n. 22/2003), è consentito realizzare opere cimiteriali; nelle fasce di rispetto sono ammesse opere complementari quali strade, parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici amministrativi inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale, mentre non potranno essere costruiti nuovi edifici ed impianti aventi diversa destinazione, anche se di modeste dimensioni, che presentino requisiti di durata, di inamovibilità e di incorporamento con il terreno.

É consentita la coltivazione agricola delle aree ricadenti nella fascia di rispetto, vincolando la coltivazione a colture che non richiedano permanenza di acqua sul terreno.

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

42.2. ZONE DI RISPETTO STRADALE E LIMITE DI ALLINEAMENTO STRADALE

Le zone di rispetto stradale sono le aree necessarie alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento delle esistenti, alla formazione di spazi di sosta pubblici e alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione.

All'esterno del tessuto urbano consolidato (TUC), centro abitato **così come definito dall'art. 4 del D.L. n° 285 del 30 Aprile 1992**, le tavole della disciplina delle aree riportano, per le arterie principali, le zone di rispetto stradale.

Nell'ambito delle zone di rispetto il tracciato stradale potrà subire modifiche senza che ciò comporti variante al PGT.

In tali aree è vietata ogni nuova costruzione ad eccezione di quelle connesse alle infrastrutture di mobilità.

Per le opere e le costruzioni non ammissibili ma esistenti al momento dell'adozione del PGT nelle zone di rispetto stradale sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Eventuali recinzioni, realizzate nella fascia di rispetto, fuori dal centro abitato delimitato ai sensi dell'art. 4 del C.d.S., sono soggette a nulla osta dall'Ente preposto alla viabilità, e devono essere realizzate in conformità a quanto disposto dal CDS e suo regolamento di attuazione.

In tali zone previo nulla osta dall'ente preposto alla viabilità è consentita la realizzazione di opere al servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione; sono comunque ammessi: parcheggi scoperti, cabine di

distribuzione elettrica e delle reti tecnologiche in genere, ecc. Devono comunque essere osservate le disposizioni di cui agli art. 26, 27, 28, 29 del D.P.R. 495/92 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le distanze dei fabbricati dovranno comunque rispettare quanto previsto per le diverse tipologie di strade dall'art. 28 del D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive integrazioni e modificazioni

Sia le zone di rispetto stradale che i limiti di allineamento hanno lo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza stradale non generando vincoli espropriativi.

Ai fini della disciplina urbanistica, nelle aree interessate dal limite di allineamento stradale, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono entro il limite di allineamento stradale concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

Nelle zone di rispetto stradale e per una fascia di mt. 10 dal ciglio stradale relativamente alle strade di interesse panoramico individuate dalle tavole del piano paesistico comunale è fatto divieto dell'apposizione di cartellonistica non strettamente legata alla disciplina della mobilità e alla segnaletica stradale.

Resta salva la possibilità di autorizzare, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, recinzioni all'interno della fascia di rispetto stradale, nel caso in cui le nuove recinzioni siano poste in allineamento con quelle preesistenti sui lati dell'intervento, fatto salvo il divieto di procedere a tale autorizzazione nel caso in cui la previsione di fascia di rispetto sia propedeutica alla successiva modifica dei tracciati esistenti, a prescindere dall'esplicita indicazione di piano.

42.3. LIMITE DI RISPETTO FERROVIARIO

Ai sensi della L. 12 novembre 1968 n. 1202 e dell'art. 49 del D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753 è istituita la fascia di rispetto ferroviaria che comprende le aree in prossimità della sede ferroviaria comprese in una fascia di 30 m dal binario più vicino. Ha lo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza ferroviaria non generando vincoli pre-espropriativi.

In tale fascia è vietata l'edificazione, fatte salve le deroghe ai sensi dell'art. 60 del suddetto decreto. La nuova costruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà essere oggetto di nulla osta dell'ente gestore della rete ferroviaria.

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

Per le opere e le costruzioni non ammissibili ma esistenti nelle fasce di rispetto ferroviario alla data di adozione del PGT sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Ai sensi dell'art. 52 del D.P.R. sopraccitato eventuali recinzioni e piantumazioni sono ammesse ad una distanza non inferiore a 6 m dal binario più vicino.

42.4. ZONE DI TUTELA E DI RISPETTO DI SORGENTI E POZZI

Sono le aree di salvaguardia atte a assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorse idriche destinate al consumo umano istituite ai sensi dell'art. 21 del D. lgs. N. 152/1999 così come modificato dal D.lgs. n. 258/2000 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le aree di salvaguardia, come individuate sugli elaborati grafici dell'indagine geologico tecnica del territorio comunale, e riportate sulla tav. A 19 "Carta dei vincoli", sono distinte nelle seguenti zone:

1. Zona di Tutela assoluta, è l'area immediatamente adiacente all'opera di captazione (comprende un intorno di 10 m di raggio dal pozzo o dalla sorgente) recintata e adibita esclusivamente ad opere di presa e a costruzioni di servizio Le zone di tutela assoluta dei pozzi pubblici ad uso potabile, previste dal D.LGS. 258/2000 art. 5

comma 4, aventi una estensione minima di 10 mt. di raggio dal punto di captazione, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio

2. Zona di rispetto, è la porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta nella quale è vietato l'insediamento di attività giudicate incompatibili (centri di pericolo); definita con criterio geometrico (raggio = 200 m) per la sorgente Baraggia e per alcuni pozzi del territorio, o con criterio temporale (isocrona corrispondente ad un tempo t = 60 gg.), in base alla D.G.R. 15137/96, per i pozzi dell'acquedotto comunale e per i restanti pozzi del territorio; per i pozzi captanti acquiferi protetti, in base alla D.G.R 15137/96, è in corso l'iter di riperimetrazione con criterio idrogeologico,

3. Zona di Protezione*:* definita con criterio temporale in base alla D.G.R. 15137/96 (isocrona corrispondente ad un tempo t = 180 gg), che costituisce una zona allargata di particolare attenzione ai fini della tutela delle acque di falda.

In particolare nella Zona di Rispetto, in base all'art. 94 del D.Lgs. 152/06, sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

A. dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;

B. accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;

C. spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

D. dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;

E. aree cimiteriali;

F. apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;

G. apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali- quantitative della risorsa idrica;

H. gestione di rifiuti;

I. stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;

J. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;

K. pozzi perdenti;

L. pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività suddette, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Nella direttiva **D.G.R. 10/04/2003 n. 7/12693** sono descritti i criteri e gli indirizzi in merito alla realizzazione di strutture e all'esecuzione di attività ex novo nelle zone di rispetto delle opere di captazione esistenti; in particolare, all'interno dell'All. 1 – punto 3 della detta delibera, sono elencate le direttive per la disciplina delle seguenti attività all'interno delle zone di rispetto:

- realizzazione di fognature;

- realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione.

Per quanto riguarda la realizzazione di fognature (punto 3.1) la delibera cita le seguenti disposizioni:

- i nuovi tratti di fognatura da situare nelle zone di rispetto devono:
  - costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa, e recapitare esternamente all'area medesima;
  - essere realizzati evitando, ove possibile, la presenza di manufatti che possano costituire elemento di discontinuità, quali i sifoni e opere di sollevamento.
- nella Zona di Rispetto di una captazione da acquifero non protetto:
  - non è consentita la realizzazione di fosse settiche, pozzi perdenti, bacini di accumulo di liquami e impianti di depurazione;
  - è in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche provenienti da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.
- per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) insediate nella Zona di Rispetto sono richieste le verifiche di collaudo.

Per quanto riguarda la realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relativa urbanizzazione (punto 3.2), nelle zone di rispetto la delibera dispone:

- per la progettazione e la costruzione degli edifici e delle infrastrutture di pertinenza non possono essere eseguiti sondaggi e indagini di sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di possibile inquinamento della falda;
- le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati che non dovranno interferire con la falda captata [...].

In tali zone, inoltre, non è consentito:

- la realizzazione, a servizio delle nuove abitazioni, di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo sia nel sottosuolo;
- l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose;
- l'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini […].

Nelle zone di rispetto è consentito l'insediamento di nuove infrastrutture viarie e ferroviarie, fermo restando che:

- le infrastrutture viarie a elevata densità di traffico (autostrade, strade statali, provinciali, urbane a forte transito) devono essere progettate e realizzate in modo da garantire condizioni di sicurezza dallo sversamento ed infiltrazione di sostanze pericolose in falda […];
- lungo tali infrastrutture non possono essere previsti piazzali per la sosta, per il lavaggio di mezzi di trasporto o per il deposito, sia sul suolo sia nel sottosuolo, di sostanze pericolose non gassose;
- lungo gli assi ferroviari non possono essere realizzati binari morti adibiti alla sosta di convogli che trasportano sostanze pericolose.

Nei tratti viari o ferroviari che attraversano la Zona di Rispetto è vietato il deposito e lo spandimento di sostanze pericolose, quali fondenti stradali, prodotti antiparassitari ed erbicidi, a meno di non utilizzare sostanze che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

Per le opere viarie o ferroviarie da realizzare in sottosuolo deve essere garantita la perfetta impermeabilizzazione delle strutture di rivestimento e le stesse non dovranno interferire con l'acquifero captato.

Nelle zone di rispetto è inoltre vietato lo spandimento di liquami e la stabulazione, l'utilizzo di fertilizzanti di sintesi e di fanghi di origine urbana o industriale (punto 3.4).

Le zone di rispetto e di protezione dei pozzi hanno lo scopo di disciplinare gli interventi e le attività ammissibili ai fini della tutela delle acque e della salute pubblica, non generando vincoli pre-espropriativi Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione delle limitazioni stabilite, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti

42.5. ZONE DI RISPETTO DEL DEPURATORE

L'area di rispetto dell'impianto di depurazione ha un'estensione di mt. 100. Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto dell'impianto di depurazione sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), dell'art. 3 del T.U. dell'edilizia n. 380/2001 e dell'articolo 27 della legge 12/2005

42.6. ZONE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

Negli elaborati del Documento di Piano, sulla tav. A.19 "Carta dei vincoli", e nella disciplina delle aree del Piano delle Regole sono riportate le linee degli elettrodotti che interessano il territorio di Uboldo, classificate secondo le rispettive potenze alla data di adozione del PGT.. Per gli interventi edilizi che ricadono nelle fasce interessate da tali reti tecnologiche si applicano le vigenti norme relative alle zone di rispetto dagli elettrodotti, in particolare le prescrizioni dettate dal DPCM 8 luglio 2003.

Nel caso di richiesta di edificazione in prossimità di elettrodotti la fascia di rispetto dovrà essere calcolata con la metodologia definita dal D.M 29 maggio 2008 (G.U. 5 luglio 2008 n. 156, S.O.) "Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti" che, ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.C.M 08/07/03, ha lo scopo di fornire la procedura da adottarsi per la determinazione delle fasce di rispetto pertinenti alle linee elettriche aeree e interrate e delle cabine, esistenti e in progetto.

Si definiscono quindi:

a. Distanza di Prima Approssimazione (DPA): per le linee è la distanza, in pianta sul livello del suolo, dalla proiezione del centro linea che garantisce che ogni punto la cui proiezione dal suolo disti dalla proiezione della linea più della DPA si trovi all'esterno della fascia di rispetto. Per le cabine di trasformazione è la distanza, in pianta sul livello del suolo, da tutte le pareti della cabina stessa che garantisca i requisiti di cui sopra;

b. Fascia di rispetto: spazio circostante un elettrodotto che comprende tutti i punti al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità.

La cartografia dei vincoli riporta la sola fascia della DPA cui fare riferimento per il calcolo della fascia di rispetto relativa.

Nella progettazione di nuove aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere che si trovano in prossimità di linee elettriche, sottostazioni e cabine di trasformazione si deve tener presente il rispetto dell'obiettivo di qualità definito nel D.P.C.M 08/07/2003, ovvero che nelle fasce di rispetto calcolate secondo il D.M 29/05/2008, non deve essere prevista alcuna destinazione d'uso che comporti una permanenza prolungata oltre le quattro ore giornaliere.

In particolare, all'interno di tali fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

Nelle fasce di rispetto potranno essere localizzati eventuali diversi spazi, ad esempio destinati al parcheggio delle autovetture, ma dovranno obbligatoriamente essere messe in campo misure preventive per il rischio alla salute umana quali adeguata sorveglianza e opportuna cartellonistica di informazione.

Dovranno in ogni caso essere recepiti i pareri autorizzativi di legge.

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Permesso di costruire di cui al D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modificazioni.

Le fasce di rispetto degli elettrodotti hanno lo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza non generando vincoli pre-espropriativi. Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti

42.7. FASCE DI RISPETTO FLUVIALE

Le fasce di rispetto fluviale dei corsi d'acqua appartenenti al demanio fluviale, al reticolo idrico principale, minore e dei consorzi di bonifica sono riportate negli elaborati costitutivi lo studio "INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE E DELLE FASCE DI RISPETTO (D.G.R. n. 7/13950 del 01.08.2003)", allegato alle presenti norme quale sua parte integrale e sostanziale.

A seguito dell'approvazione del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico (PAI) di cui al DPCM 24.05.01 e relative disposizioni regionali di attuazione in campo urbanistico, ai sensi dell'art. 17 comma 6 bis della legge 183/1989, nelle relative zone individuate sulla tavola "Vincoli territoriali", classificate come fascia A e B del P.A.I., si applicano le norme stabilite dal piano stesso con particolare riguardo a quanto stabilito dagli artt. 1(comma 6), 29, 30, 32, 38, 38 bis, 38 ter, e 39

42.8. ZONE A RISCHIO ARCHEOLOGICO

Nelle zone a rischio archeologico, individuate nelle tavole di piano gli interventi che comportano escavazioni, compresi gli interventi colturali con manomissione dei terreni per una profondità superiore a 50 cm, dovranno essere soggetti a preventiva comunicazione alla sovrintendenza per i beni archeologici. I lavori non potranno iniziare prima di 30 giorni dalla suddetta comunicazione e dovranno avvenire nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla sovrintendenza.

42.9. AREE A VINCOLO PAESAGGISTICO

Le aree assoggettate al vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 art. 142 sono individuate nelle Tavole del Piano delle Regole PR D 2 "Vincoli". Per le stesse aree valgono i disposti di cui al Titolo V della L.R. 12/2005 e s.mi.

Per tutte le aree del territorio comunale valgono inoltre i disposti di cui al Titolo IV delle presenti norme in materia di verifica paesistica delle trasformazioni.

42.10. LIMITE DI RISPETTO DA GASDOTTI

Le tavole del Piano delle regole individuano le fasce di rispetto dei gasdotti. Tali ambiti costituiscono fascia di attenzione per l'edificazione o per la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere, la cui esecuzione è inibita in assenza di autorizzazione dell'ente gestore della linea del gas.

La localizzazione reale del gasdotto è indicativa. E' posto in capo agli attuatori degli interventi di trasformazione del suolo, l'effettuazione, in sede di pianificazione attuativa o di progettazione degli interventi edilizi, di un rilievo topografico di dettaglio finalizzato alla sua precisa individuazione.

Resta possibile, a carico degli attuatori degli interventi edilizi, lo spostamento o la deviazione delle linee di trasporto e adduzione del gas, previa autorizzazione dell'ente gestore.

Sia le fasce di rispetto dei gasdotti che quelle degli elettrodotti hanno lo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza non generando vincoli pre-espropriativi. Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti

ART. 43. FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO

Gli interventi previsti dal PGT dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica così come definite nella DGR 22 dicembre 2005, n. 8/1566 e DGR 28 maggio 2008, n. 8/7374, nell'Indagine Geologico tecnica di supporto al PGT, ad esso allegata ed individuate cartograficamente nella medesima Carta della Fattibilità.

Sulla base della mappatura della carta di sintesi le classi di fattibilità III e IV sono state riportate anche all'interno della cartografia del Piano delle regole.

Tale cartografia fornisce quindi anche indicazioni in ordine alle limitazioni e alle destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni per gli interventi urbanistici, e indica gli studi ed indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti.

43.1. VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA

Gli interventi previsti dal PGT dovranno essere conformi a quanto previsto dall'individuazione del reticolo idrico minore operata nell'Indagine Geologico tecnica di supporto al PGT e dalle relative norme.

La cartografia del piano delle regole rappresenta a tal fine le fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore.

TITOLO IV – PIANO PAESISTICO COMUNALE

ART. 44. TUTELA DEI BENI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI E RICHIAMO DI NORME AMBIENTALI

Ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (ex L. 6 luglio 2002, n. 137 art. 6), sono tutelati i beni culturali e paesaggistici del territorio comunale ed in particolare:

a) gli edifici e le relative aree di pertinenza soggette a vincolo monumentale (ex L. 1 giugno 1939 n. 1089), ricadenti nelle ipotesi previste nella «PARTE SECONDA – Beni Culturali» del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni;

b) le zone di particolare interesse ambientale soggette a vincolo paesaggistico (ex L. 29 giugno 1939 n. 1497), ricadenti nelle ipotesi previste nella «PARTE TERZA – Beni paesaggistici» del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni;

c) le aree tutelate per legge per il loro interesse paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e, con riferimento al territorio comunale, precisamente:

   - i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

   - i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;

La disposizione di cui alla lettere c) non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985:

   a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;

   b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;

   c) nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

La disposizione del comma precedente non si applica, altresì, ai beni ivi indicati alla lettera *c*) che la regione abbia ritenuto in tutto o in parte irrilevanti ai fini paesaggistici includendoli in apposito elenco reso pubblico e comunicato al Ministero. Il Ministero, con provvedimento motivato, può confermare la rilevanza paesaggistica dei suddetti beni. Il provvedimento di conferma è sottoposto alle forme di pubblicità previste dall'articolo 140, comma 4, del D.Lgs 42/2004.

ART. 45. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÁ DEI LUOGHI

La Tav. "PR PP - Carta della sensibilità dei luoghi" classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendo, sulla base dei contenuti della D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045, le seguenti classi di sensibilità paesistica:

a = sensibilità paesistica bassa (fasce interessate dalle zone produttive)

b = sensibilità paesistica media (zone edificate del tessuto consolidato)

c = sensibilità paesistica alta (zone agricole caratterizzate dalla presenza di diffusi valori naturalistici e ambientali)

d = sensibilità paesistica molto alta (zone caratterizzate da emergenze naturalistiche e paesistiche, dai corsi d'acqua principali, dall'orlo del terrazzo morfologico, nucleo storico e edificato di interesse storico architettonico, edifici rurali edifici testimoniali).

Sul territorio comunale non sono individuati luoghi classificabili come a "sensibilità paesistica molto bassa" ai sensi della stessa D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045.

La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità paesistica dell'ambito; la verifica effettuata in sede di predisposizione del progetto e successivamente in sede di istruttoria da parte dell'ente competente può portare, in base alle situazione dei luoghi interessati dall'intervento, ad individuare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito il progetto nella relazione ambientale, e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.

ART. 46. TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

In generale gli interventi sugli edifici tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.

Ogni intervento edilizio che comporti trasformazione di aree a verde deve essere corredata da dettagliato rilievo delle caratteristiche vegetazionali dei luoghi ed in particolare della presenza di alberature; il progetto relativo all'intervento dovrà altresì contenere adeguati elaborati grafici ed esplicativi relative alla nuova sistemazione delle aree libere a verde, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

Ogni albero di alto fusto abbattuto deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche dei luoghi o considerazioni tecniche agronomiche non comprovino la necessità di differenti soluzioni.

Fatti salvi gli interventi selvicolturali, il taglio di alberi non previsto ed autorizzato per comprovate necessità, (ad es. di sicurezza o in relazione allo stato di salute dell'elemento arboreo); l'autorizzazione al taglio è subordinata all'acquisizione di pareri qualificati in materia, e di ogni altra autorità competente.

Ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale, e delle valenze paesistiche, potranno essere prescritte particolari cautele per la manutenzione dei boschi e della vegetazione ripariale esistenti, nonché per la costituzione o ricostituzione dei filari di alberi lungo le rive dei corsi d'acqua, e in ambiti agricoli, per la realizzazione di fasce alberate a mitigazione delle zone edificate esistenti o di nuova realizzazione nonché delle infrastrutture viabilistiche e degli impianti tecnologici.

Nella scelta delle specie vegetali da utilizzare nelle piantumazioni dovranno essere privilegiate le essenze locali o quelle naturalizzate da lungo tempo nel paesaggio, onde favorire il mantenimento degli equilibri naturali.

Sono consentite le operazioni consistenti nello sfalcio e nella lavorazione dei prati, nella coltivazione agricola e di orti e in un moderato sfruttamento selvicolturale dei lembi di bosco presenti, insieme con la pioppicoltura eventualmente esistente.

Non è consentito:

- l'impianto di specie non autoctone (conifere in particolare ma anche platano, noce nero e similari); tutte le eventuali operazioni di sostituzione di esemplari morti o abbattuti, dovranno prevedere esclusivamente l'impiego delle specie arboree ed arbustive citate;
- introdurre specie vegetali estranee;
- inserire recinzioni fisse delle proprietà se non con siepi a verde e con specie dell'elenco sopra citato,
- effettuare tagli di piante arboree isolate o inserite in filari nonché di siepi arboree ed arbustive lungo il margine di strade, corpi d'acqua o coltivi,
- attuare interventi che modifichino il regime o la composizione delle acque,
- attuare interventi/attività che determinino modifiche sostanziali della morfologia del suolo,
- costituire depositi permanenti di materiali dismessi,

In particolare tutti gli interventi inerenti i corsi d'acqua dovranno essere improntati alla rinaturalizzazione dell'alveo.

Occorrerà inoltre evitare l'impermeabilizzazione delle aree destinate a parcamento degli autoveicoli o aree similari (ad esempio con l'utilizzo di "prato armato"), fatto salvo le aree destinate allo stazionamento di automezzi potenzialmente con rilasci impattanti (autobotti, betoniere, ecc.) e le aree con presenza di elementi per la raccolta rifiuti o altre attività con rilasci potenzialmente impattanti per il suolo e le acque.

Le alberature e i filari esistenti dovranno essere possibilmente conservati e opportunamente riqualificati per quanto riguarda la tipologia delle essenze presenti, anche attraverso interventi di trapianto delle essenze pregiate. Qualora non sia possibile la conservazione, interventi di taglio che comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi, dovranno ottenere preventiva autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.lgs. n. 42/2004.

In caso di interventi su aree classificabili a bosco, per il cambio di destinazione d'uso, dovranno essere preventivamente acquisite le autorizzazioni paesistica, ove necessaria, e forestale, ai sensi del D. Lgs. 42/2004, della L.R. 31/2008, L.R. 12/2005, rilasciate dalla Provincia i a fronte di adeguati interventi di mitigazione e compensazione ambientale ai sensi della D.G.R. 7/5983 del 02.08.01 e della D.G.R. n.. 8/675 del 21.09.2005.

La Provincia di Varese ha approvato con P.V. n°2 del 25/01/2011 il Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.); tale piano è stato redatto con le finalità di approfondire le conoscenze ed organizzare le proposte di intervento per le aree che da un punto di vista della normativa forestale (L.R. n° 31/2008) sono di competenza dell'amministrazione Provinciale. Il P.I.F. è lo strumento utilizzato dalla Provincia, ai sensi della L.R. 5 Dicembre 2008, n#31, per delineare gli obiettivi di sviluppo del settore silvo-pastorale e le linee di gestione di tutte le proprietà forestali, provate e pubbliche.

ART. 47. TUTELA DEI CORSI D'ACQUA E DEL PAESAGGIO FLUVIALE

Sono quelle interessate dai corsi d'acqua e dalle relative aree di pertinenza fluviale, rientrante nell'elenco di cui all'Allegato A della D.G.R. n. 7/7868 del 25 gennaio 2002, iscritto nell'elenco delle acque pubbliche di cui al Testo Unico n°1775/1933., e delle rogge per quanto riguarda il reticolo idrico minore, individuato con apposito studio idrogeologico.

Gli ambiti di tutela dei corsi d'acqua e del paesaggio fluviale comprendono:

- l'alveo del corso d'acqua
- le aree golenali e spondali interessate dalle variazioni di portata del corso d'acqua
- le rive e le scarpate di separazione delle piane da aree differenti sotto il profilo geomorfologico
- le aree interessate da flora e fauna tipiche dell'habitat fluviale

In tali ambiti di particolare valenza ecologica e paesaggistica il PGT persegue la salvaguardia idrogeologica e biologica del corpo idrico e degli elementi naturali che vivono in rapporto con esso, e la tutela del paesaggio caratterizzato da tali elementi. Obiettivo primario del piano è la tutela di tali ambiti mediante la limitazione degli impatti negativi sull'ecosistema fluviale e sull'habitat naturale che possono essere prodotti da interventi di trasformazione inadeguati, nonché la conservazione e la riqualificazione del paesaggio fluviale.

Salvo quanto previsto dall'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904 n. 523, nella zona di rispetto dei corsi d'acqua, individuata nell'Indagine geologico tecnica del territorio comunale, è vietato ogni intervento che modifichi il regime o la composizione delle acque nonché gli interventi che possano modificare le caratteristiche dell'ambiente naturale. Sono invece ammessi interventi volti alla rinaturalizzazione dei corsi e delle loro aree golenali.

La realizzazione di opere di regimazione, difesa idraulica, protezione spondale, è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- le opere di protezione spondale siano realizzate con l'uso delle tecniche di ingegneria naturalistica e perseguano l'obiettivo della rinaturalizzazione del corso d'acqua
- tutti i manufatti e gli impianti necessari alla regimazione delle acque, che non è possibile realizzare con tecniche di ingegneria naturalistica, devono inserirsi armonicamente nel cotesto ambientale e paesaggistico.

Gli interventi sui manufatti edilizi e sugli edifici esistenti all'interno di tali ambiti dovranno essere volti alla conservazione delle valenze storico- architettoniche di cui tali manufatti sono portatori. I progetti relativi a tali interventi dovranno pertanto essere supportati da apposite ricerche sulla documentazione relativa a tali opere depositata presso gli archivi pubblici e/o degli enti gestori dei corpi idrici. E' vietata la realizzazione di nuovi edifici e manufatti edilizi ad esclusione di quelli finalizzati alla realizzazione di opere idrauliche di difesa e di regimazione nonché di eventuali infrastrutture di interesse pubblico, connesse all'urbanizzazione del territorio comunale e/o alla fruizione di tali ambiti (quali percorsi ciclo pedonali, e strutture di servizio connesse)

Tutti gli scarichi dovranno essere autorizzati dagli enti competenti ed essere realizzati nel pieno rispetto delle normative vigenti.

La progettazione e la realizzazione dei manufatti di sfioro e di scarico del corpo idrico dovranno essere improntati con i seguenti criteri:

- minimizzare gli impatti sui caratteri naturali biologici ed ecologici del corpo idrico e degli habitat spondali, mirando alla conservazione di una condizione di equilibrio naturale
- minimizzare la percezione dei manufatti, mirando alla massima integrazione paesaggistica con l'impiego di tecniche costruttive e materiali finalizzati all'integrazione nel paesaggio fluviale.

L'alveo deve conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili connessa a problemi viabilistici o idraulici.

In tutti gli ambiti edificabili previsti dal PGT, ove siano previste aree a servizi collocate lungo i corsi d'acqua superficiali, in sede progettuale deve essere prevista la realizzazione di opere di mitigazione arboreo arbustive.

Entro una fascia minima di m 10 del corso d'acqua ed in genere nelle aree già interessate dalla vegetazione ripariale esistente, ad eccezione dei boschi classificati dal PIF quali boschi trasformabili, deve essere mantenuta la vegetazione spontanea ed eventualmente deve essere sostituita con vegetazione autoctona.

Ad esclusione dell'alveo e delle zone golenali, in cui si dovrà favorire la crescita di una flora spontanea tipica dell'habitat fluviale, nelle altre zone di tutela sono ammesse le normali attività agricole. In tali ambiti è inibito l'uso di pesticidi e fertilizzanti, sono invece ammesse le tecniche agrarie improntate all'agricoltura biologica. Per le attività agricole già in essere è ammesso il mantenimento solo di animali da cortile, è invece vietato l'uso di tali aree per attività di allevamento degli animali.

La sistemazione a verde delle aree comprese in tali ambiti dovrà essere rispettosa dei principi della biodiversità e della valorizzazione degli habitat naturali. Gli appezzamenti di terreno destinati alle attività agricole dovranno essere parcellizzati e si dovrà conservare il reticolo dei fossi connesso alla raccolta ed allo scolo delle acque superficiali. Dovranno essere conservate lanche e zone umide, oltre alle siepi ed alla vegetazione ripariale esistente. Tra le aree destinate alle attività agricole e le zone golenali dovranno essere realizzate, o conservate se esistenti, fasce di mitigazione ecologica e paesaggistica costituite da siepi e zone boscate con vegetazione ripariale autoctona.

Ogni richiesta di modificazione dei corsi d'acqua di valenza paesistica deve essere motivata con un'esauriente documentazione che ne dimostri la necessità e l'utilità in coerenza con l'obiettivo della salvaguardia e del miglioramento dell'assetto idrogeologico del territorio.

TITOLO V – AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

ART. 48. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE

Sono aree non soggette a trasformazioni:

- quelle comprese all'interno delle "fasce di tutela dei corsi d'acqua";
- le aree specificatamente individuate per le attrezzature cimiteriali;
- le aree a verde di rispetto ambientale in ambito urbano;
- le aree vincolate alla inedificabilità di fatto a causa della presenza di infrastrutture lineari energetiche (tralicci, …) che impediscono una armonica trasformazione urbanistica del territorio e costituiscono possibile fonte di pericolo per la salute pubblica;
- le aree interessate da ambiti di escavazione;
- le aree destinate ad infrastrutture per la difesa del suolo.

Le finalità che il PdR persegue all'interno di queste aree sono:

- la tutela degli elementi di maggiore valore naturalistico;
- la salvaguardia e la riqualificazione del paesaggio rurale, con la conservazione del suolo inedificato;
- la realizzazione del verde di connessione ecologica tra il territorio rurale e l'edificato, anche attraverso il mantenimento dell'attività agricola in essere;
- la creazione di un sistema di fruizione ai fini ricreativi e didattici che interessi gli elementi di valore naturalistico all'interno di un progetto complessivo di valorizzazione del territorio comunale in connessione con il sistema ambientale e storico culturale di livello sovracomunale connesso con l'asta fluviale del Bozzente ed il sistema naturale del PLIS.
- la possibilità di ampliamento del cimitero comunale.

Per gli immobili esistenti al momento dell'adozione degli atti del Piano di Governo del Territorio all'interno delle aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica sono consentite le operazioni edilizie di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definite dalle presento norme.

Per le aree non soggette a trasformazione urbanistica i titoli abilitativi alla trasformazione del suolo, in essere al momento dell'adozione degli atti del Piano di Governo del Territorio, mantengono la validità, all'interno del periodo fissato dalla vigente legislazione in materia di inizio e fine dei lavori, pertanto continuano a valere le prescrizioni ed i parametri edilizi fissati dai titoli abilitativi medesimi.

Le eventuali varianti che si intendesse apportare ai titoli abilitativi vigenti, le quali non devono incidere sul dimensionamento globale del manufatto autorizzato, potranno essere redatte ed approvate in conformità alla vigente legislazione in materia.

Ai fini dell'applicazione delle misure di salvaguardia paesistico ambientale del territorio comunale e della verifica della compatibilità paesistico-ambientale degli interventi di trasformazione urbanistica del territorio, ogni intervento di attuazione "attraverso Piani attuativi o atti di programmazione negoziata" delle previsioni del Piano delle Regole e del Documento di Piano deve essere obbligatoriamente sottoposto al parere preventivo della Commissione Comunale per il Paesaggio, secondo le modalità di funzionamento per la stessa previste dal Regolamento Comunale.

48.1. AREA PER ATTIVITÀ ESTRATTIVE

Fatte salve le previsioni dello specifico Piano Provinciale e delle successive procedure relative alla sua attuazione, in tutto il territorio comunale è vietato aprire nuove cave.

Nelle aree interessate dalle attività estrattive previste dal Piano Cave della Provincia di Varese ai sensi della L.R. 14/1998 si applicano le disposizioni relative dettate dalle specifiche schede.

Nel territorio interessato dalle cave dovranno essere attuati gli interventi di riassetto e sistemazione ambientale autorizzati dai soggetti competenti sulla base dei progetti redatti in conformità alle prescrizioni contenute nella scheda allegata al Piano Cave.

Entro le aree di coltivazione delle cave sono ammesse esclusivamente le strutture di servizio (per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione) strettamente necessarie agli impianti secondo quanto indicato dall'art. 35.1 della LR 08.08.98 n°14.

Il progetto di recupero deve contenere le indicazioni circa la rimozione o la eventuale diversa definitiva destinazione delle strutture suddette.

La prosecuzione dell'utilizzo degli impianti di lavorazione e commercializzazione degli inerti può essere prevista, per un periodo definito, nell'ambito della convenzione di esercizio dell'attività estrattiva, in quanto connessa con il recupero ambientale della cava.

L'attuazione degli interventi previsti dal PGT in eventuale difformità ai contenuti del Piano Cave vigente è soggetta alla preventiva procedura di variante dello stesso Piano Cave.

48.2 AREE PER INFRASTRUTTURE PER LA DIFESA DEL SUOLO.

Come indicato dall'art. 8.3 delle NdA del DdP, le tavole del PdR individuano l'ambito delle "Aree di Laminazione controllata del torrente Bozzente", così come definito dal Progetto preliminare - Studio di Prefattibilità Ambientale - approvato dalla Regione Lombardia.

L'individuazione, nel PGT, dell' area di laminazione, concorre, insieme ad altre azioni (fasi di consultazione, predisposizione del progetto definitivo, Valutazione di Impatto Ambientale, predisposizione del progetto esecutivo, ecc...) all'attuazione degli interventi in materia di sicurezza idraulica lungo l'asta del torrente Bozzente , preliminarmente delineati dall'Autorità di Bacino del fiume Po (AdBPo) nell'ambito dello "Studio di fattibilità della sistemazione idraulica dei corsi d'acqua naturali ed artificiali all'interno dell'ambito idrografico di pianura Lambro-Olona" (Autorità di Bacino del fiume Po - C.Lotti & Associati, Giugno 2003).

La realizzazione dell'area di laminazione è finalizzata, anche, a risolvere le criticità idrauliche del torrente Bozzente connesse ai fenomeni di allagamento con tempo di ritorno inferiori ai 10 anni

L'individuazione dell'ambito delle aree di laminazione, tuttavia, non costituisce un automatico recepimento, nel PGT, di elementi della programmazione sovraordinata e non assume, automaticamente, il carattere conformativo del regime giuridico dei suoli.

In applicazione dei disposti dell'art. 8.3 delle NdA del DdP, l'assunzione del carattere conformativo del regime giuridico dei suoli da parte delle indicazioni cartografiche del Piano delle Regole è subordinato al recepimento, nelle successive fasi di progettazione e valutazione ambientale, dei necessari elementi di attenzione, mitigazione e compensazione individuati, anche, dal Rapporto Ambientale di VAS.

In particolare, la sostenibilità locale dell'intervento, cui è subordinata la conformazione giuridica dei suoli individuati dalla cartografia del PdR, potrà ritenersi ammissibile solo a fronte:

- della realizzazione delle opere con i principi e le tecniche dell'ingegneria naturalistica, ad eccezione delle sole opere a contenuto strettamente tecnologico;
- dell'attribuzione di "funzioni" naturalistiche e paesaggistiche agli spazi interni all'area di laminazione (con la strutturazione, ad esempio, di aree umide, di prati a gestione naturalistica, di ambienti forestali a favore dell'avifauna, utili anche a svolgere funzioni didattiche e fruitive) e degli argini (ad esempio con la realizzazione

di opportuni filari arborei ed arbustivi, utili al miglior inserimento paesaggistico delle opere e alla costituzione di direttrici di connessione ecologica locale) ;

- della creazione di percorsi fruitivi, anche lungo il torrente Bozzente, in modo che l'area di laminazione sia connessa alla rete di fruizione del Parco dei Mughetti, per il quale dovranno essere previste opportune opere di compensazione;

- della sistemazione delle criticità spondali del torrente Bozzente, presenti a Uboldo e Origgio a valle dell'area di laminazione. Sistemazioni che dovranno consentire la ri-classificazione delle attuali classi di fattibilità geologica verso classi a minor rischio (classe II);

- della garanzia progettuale che l'area di laminazione non svolga funzioni di finissaggio di acque provenienti da impianti di depurazione.

Sino a che non abbiano inizio i lavori per la realizzazione delle opere di difesa del suolo di cui al presente articolo, è ammessa la conduzione rurale dei fondi agricoli e ogni altra attività agroforestale che non presupponga l'edificazione o la recinzione delle aree, il tutto nel rispetto delle ulteriori norme eventualmente dettate dagli articoli 34 e 35 delle presenti norme di attuazione.

ART. 49. DIFESA DEL SUOLO E RISPETTO DEL PRINCIPIO DI INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA

Ai fini della difesa del suolo, gli interventi di trasformazione del suolo sono soggetti al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica e ai criteri indicati dal Regolamento Regionale n°7/2017, emanato in attuazione della LR 4/2016, ovvero delle eventuali modifiche e integrazioni che dovessero intercorrere nel periodo di vigenza del PGT.

ARPA