Comune di Albavilla
Provincia di Como

PRIMA VARIANTE AGLI ATTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Piano delle Regole
Norme tecniche di attuazione
Ai sensi dell'art. 10 – L.r. 11 Marzo 2005, n. 12

Progettazione urbanistica

Ing. Anna Bargna
Responsabile Area Edilizia-Urbanistica dell'Ufficio Tecnico Comunale

P. Terr. Gloria Tagliabue
Iscrizione Albo APPC di Como n. 2173 – A

Gennaio 2019

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI 4

Art. 1 - Natura, contenuti e rapporti con altri strumenti di pianificazione 4
Art. 2 - Elaborati costitutivi del Piano delle Regole 4
Art. 3 - Validità ed efficacia 5
Art. 4 - Deroghe 5

TITOLO II – ATTUAZIONE 6

Art. 5 - Definizioni e parametri urbanistici 6
Art. 6 - Destinazioni d'uso 11
Art. 7 - Mutamenti di destinazione d'uso 14
Art. 8 - Attuazione del Piano delle Regole 15
Art. 9 - Parcheggi pertinenziali 15
Art. 10 - Recinzioni 15
Art. 11 - Recupero a fini abitativi dei sottotetti 16
Art. 12 - Realizzazione di manufatti di interesse pubblico 16
Art. 13 - Calcolo possibilità edificatoria 16
Art. 14 - Marciapiedi e calibri stradali 16

TITOLO III – DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE 18

PARTE I - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO 18
Art. 15 - Generalità 18
Art. 16 - Nuclei di antica formazione - NAF 19
Art. 17 - Ambiti residenziali caratterizzati da ville e parchi - ARV 23
Art. 18 - Ambiti residenziali di interesse paesistico - ARP 24
Art. 19 - Ambiti residenziali consolidati - ARC 26
Art. 20 - Ambiti residenziali saturi -ARS 28
Art. 21 - Ambiti residenziali di completamento - ARCMP 30
Art. 22 - Ambiti residenziali di espansione limitata - AREL 36
Art. 23 - Ambiti destinati a verde privato - VP 37
Art. 24 - Ambiti produttivi soggetti a trasformazione - APT 38
Art. 25 - Ambiti produttivi consolidati - APC 40
Art. 26 - Ambiti produttivi di recente espansione - APRE 42
Art. 27 - Ambiti produttivi di espansione limitata - APEL 44
Art. 28 - Ambiti commerciali - CM 46
Art. 29 - Ambiti ricettivi - RC 47
Art. 30 - Aree destinate alla viabilità 47

PARTE II – GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE 48
Art. 31 - Generalità 48

PARTE III - IL SISTEMA RURALE - PAESISTICO - AMBIENTALE 49
Art. 32 - Generalità 49
Art. 33 - Ambiti agricoli - AGR 50
Art. 34 - Ambiti boschivi e di tutela ambientale - ABT 52

Art. 35 - I Crotti 53

TITOLO IV – IL SISTEMA DEI VINCOLI 54

Art. 36 - Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata 54

PARTE I – VINCOLI DI TUTELA 54

Art. 37 - Beni paesaggistici sottoposti a tutela 54

Art. 38 - Beni di interesse culturale 55

Art. 39 - Aree a rischio archeologico sottoposte a tutela 55

Art. 40 - Aree a bosco individuate dal PIF del Parco Regionale Valle Lambro 55

PARTE II – VINCOLI DI DIVIETO 56

Art. 41 - Fasce di rispetto cimiteriale 56

Art. 42 - Zone di rispetto di pozzi e sorgenti 56

Art. 43 - Fasce di rispetto degli elettrodotti 56

Art. 44 - Fasce di rispetto delle Stazioni Radio Base 56

Art. 45 - Fasce di rispetto dei metanodotti 57

Art. 46 - Fasce di rispetto stradale 57

Art. 47 - Aree destinate alla viabilità futura 58

Art. 48 - Aree di laminazione 58

Art. 49 - Vincoli di natura geologica, idrogeologica e sismica 58

PARTE III – PREVENZIONE DEI FENOMENI DA GIOCO D'AZZARDO PATOLOGICO (GAP) 59

Art. 50 - Individuazione dei luoghi sensibili e delle relative fasce di rispetto 59

TITOLO V – PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE 60

Art. 51 - Criteri di incentivazione 60

Art. 52 - Perequazione e compensazione 60

TITOLO VI –MISURE DI SALVAGUARDIA E NORME FINALI 61

Art. 53 - Misure di salvaguardia e norme finali 61

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Natura, contenuti e rapporti con altri strumenti di pianificazione

1. Il Piano delle Regole è redatto ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

2. Il Piano delle Regole, coerentemente con le linee strategiche definite nel Documento di Piano, disciplina l'attività edilizia all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato, ivi comprese le aree libere intercluse o di completamento, regolamentando inoltre:
   - le aree agricole
   - le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologico
   - le aree non soggette a trasformazione

3. Nel dettare la disciplina per le aree agricole, le aree di valore paesistico-ambientale ed ecologico e le aree non soggette a trasformazione, il presente Piano delle Regole si adegua alla disciplina dettata dagli strumenti di pianificazione territoriale vigenti, ed in particolare:
   - dal Piano Territoriale Regionale
   - dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
   - dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Lambro
   - dal Piano di Gestione SIC IT2020005 Lago di Alserio
   - dagli ulteriori piani di settore che hanno effetti sulla pianificazione comunale.

   In particolare, negli ambiti inseriti all'interno della perimetrazione del Parco Regionale della Valle del Lambro, hanno carattere prescrittivo gli articoli: "10 – sistema delle aree fluviali e lacustri", 11 – sistema delle aree prevalentemente agricole", "18 – Ambiti di parco storico", "35 – parcheggi" e "36 – recinzioni" del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco.

4. Per quanto non disciplinato nel presente Piano delle Regole, si rimanda al Documento di Piano ed al Piano dei Servizi, con particolare riferimento alla disciplina degli Ambiti di Trasformazione.

5. Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Art. 2 - Elaborati costitutivi del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole è composto dai seguenti documenti ed elaborati cartografici:
   - Relazione Illustrativa
   - Norme Tecniche di Attuazione
   - Tavola PR 1 - Soglie storiche
   - Tavola PR 2.1 - Nuclei di Antica Formazione e gradi di intervento (Vill'Albese)
   - Tavola PR 2.2 - Nuclei di Antica Formazione e gradi di intervento (Molena, Corogna, Resenterio, Carcano, Saruggia)
   - Tavola PR 3 - Vincoli
   - Tavola PR 4.1 - Sintesi delle previsioni di Piano (scala 1:5.000)
   - Tavola PR 4.2 - Sintesi delle previsioni di Piano. Area edificata - porzione nord (scala 1:2.000)
   - Tavola PR 4.3 - Sintesi delle previsioni di Piano. Area edificata - porzione sud (scala 1:2.000)
   - Tavola PR 5 - I Luoghi sensibili per la prevenzione del gioco d'azzardo patologico (scala 1:5.000).

2. In caso di discordanza fra i diversi elaborati cartografici del Piano delle Regole prevalgono quelli redatti alla scala di maggior dettaglio.

3. Nel caso di discordanza fra gli elaborati cartografici e le presenti Norme di Attuazione, prevalgono queste ultime.

4. Costituiscono parte integrante del Piano delle Regole:
   - lo studio della "componente geologica, idrogeologica e sismica", ai sensi dell'art. 57 della LR 12/2005;
   - la definizione del reticolo idrico minore;
   - il piano di "azzonamento acustico del territorio comunale".

Art. 3 - Validità ed efficacia

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

Art. 4 - Deroghe

1. Sono ammesse deroghe al Piano delle Regole esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico previa deliberazione del Consiglio Comunale.

2. Nell'ambito del Parco Regionale della Valle del Lambro sono ammesse le deroghe stabilite dalle Norme Tecniche di Attuazione del PTC.

TITOLO II – ATTUAZIONE

Art. 5 - Definizioni e parametri urbanistici

Formano oggetto di questo articolo le definizioni, gli indici, i rapporti, i modi di misurazione che ricorrono nelle presenti norme, ai fini di una corretta interpretazione ed applicazione delle norme stesse.

1. Superficie territoriale (St)
   Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area compresa all'interno del perimetro di un ambito territoriale con capacità edificatoria, così come delimitato graficamente negli elaborati cartografici del Piano delle Regole, la quale comprende, oltre alla superficie fondiaria, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

2. Superficie fondiaria (Sf)
   Per superficie fondiaria s'intende la superficie classificata come edificabile, al netto di strade, di spazi e attrezzature di uso pubblico, nonché di ogni altra opera di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. Superficie coperta (Sc)
   Per superficie coperta s'intende la superficie lorda, delimitata dal profilo esterno delle murature perimetrali ovvero delle strutture verticali di sostegno, riferita a tutte le opere edificabili fuori terra, misurate in proiezione orizzontale, compresi gli aggetti chiusi.
   Non sono computabili ai fini della superficie coperta i manufatti di seguito elencati:
   - le parti aggettanti aperte, quali gronde, pensiline e balconi, fino alla sporgenza massima di 1,50 mt; eventuali maggiori sporgenze saranno computate nella superficie coperta, limitatamente alla sola porzione eccedente;
   - manufatti isolati pertinenziali, riconducibili alla tipologia di pergolati, tettoie e gazebo, coperti e aperti su almeno tre lati, aventi altezza massima non superiore a 2,20 mt, nel limite di 20,00 mq;
   - le cabine di trasformazione dell'energia elettrica;
   - le piscine e le vasche all'aperto;
   - le serre bioclimatiche, qualora le stesse abbiano le caratteristiche di volumi tecnici previsti dalla normativa regionale vigente in materia (l.r. 39/2004).

4. Rapporto di copertura (Rc)
   Per rapporto di copertura s'intende il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

5. Superficie lorda di piano (Slp)
   Per superficie lorda si intende la somma delle superfici di ciascun piano delimitate dal perimetro esterno delle pareti perimetrali.

6. Superficie drenante (Sd)
   Per superficie drenante si intende la superficie non occupabile con pavimentazioni compatte e con costruzioni nel sottosuolo.

7. Indice di edificabilità territoriale (It)
   Per indice di edificabilità territoriale s'intende il volume edificabile massimo, in mc, costruibile per ogni unità di superficie territoriale (mc/mq).

8. Indice di edificabilità fondiaria (If)
   Per indice di edificabilità fondiaria s'intende il volume edificabile massimo, in mc, costruibile per ogni unità di superficie fondiaria (mc/mq).

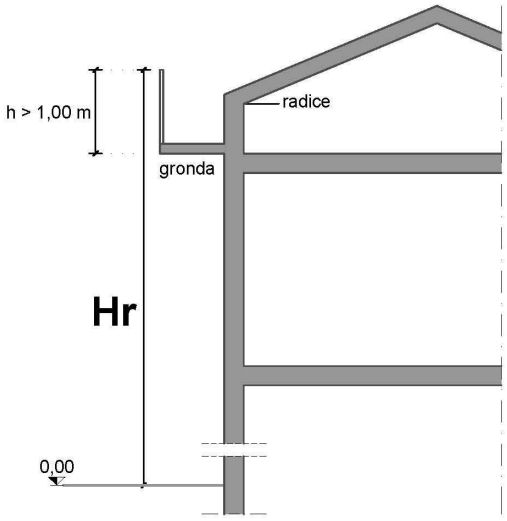
9. Indice di utilizzazione territoriale (Ut)
   Per indice di utilizzazione territoriale s'intende la superficie massima, in mq, realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (mq/mq).
   Tale superficie è data dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani agibili, con permanenza anche solo temporanea di persone, sia fuori che entro terra.

10. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
    Per indice di utilizzazione fondiaria s'intende la superficie massima, in mq, realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mq/mq).
    Tale superficie è data dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani agibili, con permanenza anche solo temporanea di persone, sia fuori che entro terra.

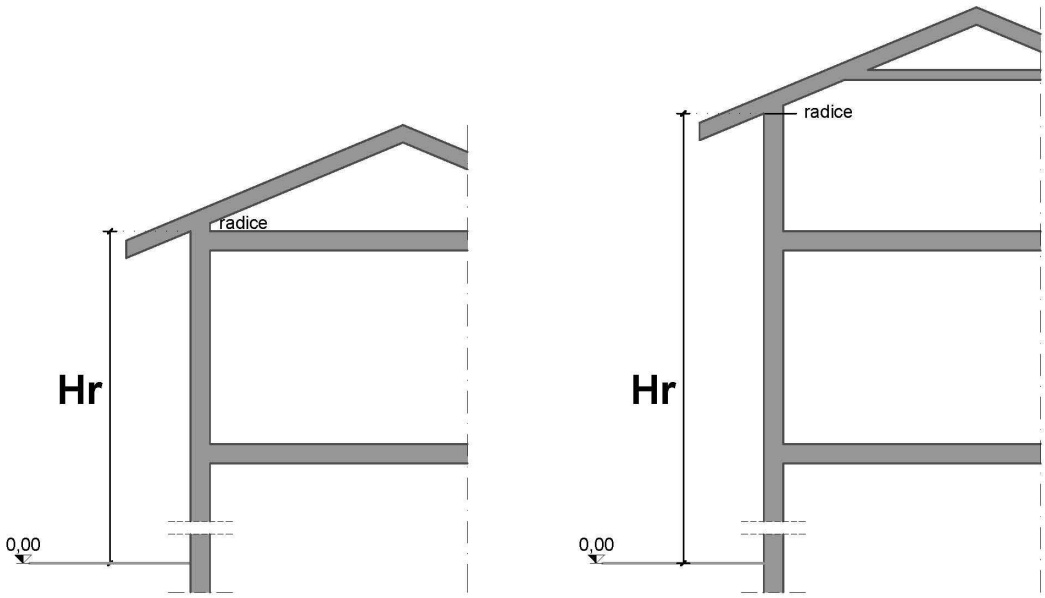
11. Quota del piano di spiccato
    Per quota del piano di spiccato s'intende la quota naturale del terreno esistente o come risultante da rimodellazione autorizzata con apposito provvedimento dell'Amministrazione Comunale.

12. Altezza
    Altezza reale (Hr)
    Per altezza reale si intende la differenza tra la quota del piano spiccato (o la media per edifici su terreni in pendio) e la più alta fra le quote dei seguenti elementi:
    - bordo superiore di gronde, cornici, parapetti maggiori di 1 m;
    - radice del tetto

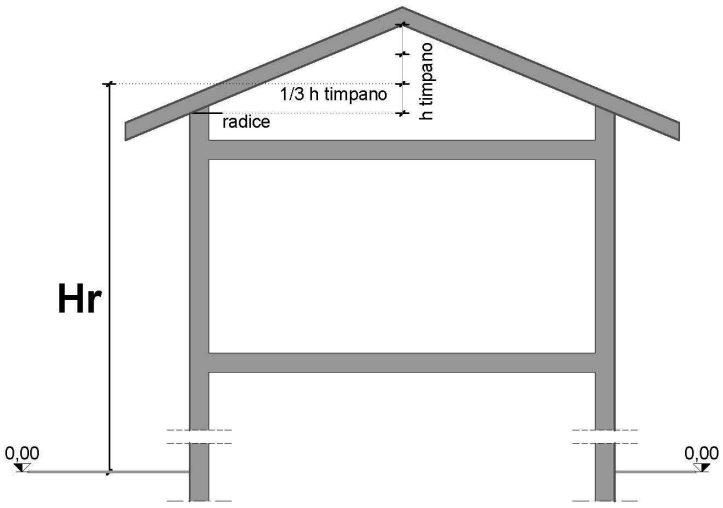
    Per le parti a timpano la quota della radice del tetto da utilizzare nel calcolo sarà posta ad 1/3 del timpano.
    L'altezza reale degli edifici produttivi è data dalla distanza tra il piano spiccato e il piano d'imposta della trave portante di copertura.



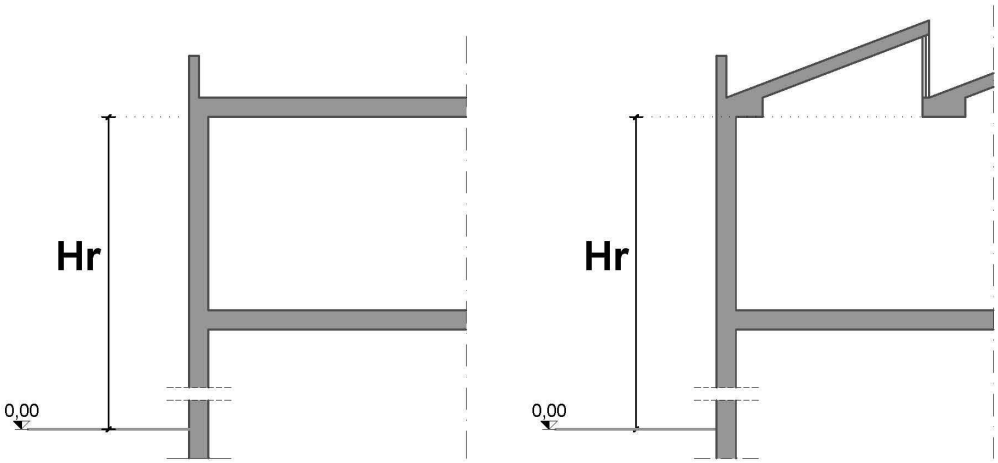
art. 5.12 - Hr, altezza reale edifici residenziali



art. 5.12 - Hr, altezza reale edifici residenziali



art. 5.12 - Hr, altezza reale edifici residenziali con timpano



art. 5.12 - Hr, altezza reale edifici produttivi

Altezza virtuale (Hv)
Per altezza virtuale di interpiano si intende l'altezza misurata tra intradosso e intradosso dei piani abitabili.
Tale altezza si assume pari a ml 3,00 purché la misura reale tra intradosso e intradosso sia inferiore a ml 3,50.
In caso contrario, l'altezza virtuale coincide con la misura reale dell'interpiano, come sopra descritto.
In caso di soffitto non piano, l'altezza sarà calcolata come media sul piano.

13. Altezza dei vani interrati e seminterrati
    I vani interrati e quelli seminterrati non aventi requisiti per gli spazi di abitazione previsti dal Regolamento locale di igiene dovranno avere altezza interna massima (da estradosso a intradosso) pari a ml 2,40, ad eccezione dei vani destinati ad autorimesse e relativi spazi di manovra, che potranno avere altezza interna massima pari a ml 2,70.

14. Volume di un edificio (V):
    Il volume di un edificio è dato dalla somma del volume delle unità volumetriche di cui è composto.
    Il volume di ogni unità volumetrica è dato dall'altezza virtuale (Hv) di interpiano moltiplicata per la Superficie lorda di piano e per il numero dei piani.
    Non computano, ai fini volumetrici:
    - portici, tettoie, ecc. aperti almeno su due lati;
    - locali posti al piano sottotetto aventi altezza massima al colmo inferiore a ml 2,40 e altezza alla gronda inferiore a ml 1,00. Nel caso tali valori siano superiori, al fine del calcolo volumetrico verrà considerata il volume reale dei locali posti al piano sottotetto (calcolati come prodotto tra l'altezza media interna del piano e la Superficie lorda di piano)
    - locali posti al piano interrato, completamente interrati almeno su tre fronti rispetto al piano di campagna;
    - locali posti al piano seminterrato se emergenti dal piano campagna per un'altezza inferiore a ml 1,50 misurata all'intradosso del solaio (calcolata come altezza media nel caso di riporto parziale). Nel caso tale valore sia superiore, al fine del calcolo volumetrico verrà considerato il volume reale della sola parte emergente il piano campagna;
    - i locali adibiti a centrali termiche in edifici plurifamiliari con altezza minore o uguale a 2,40 ml e superficie non superiore a 15 mq.

15. Volume Amministrativo (VA)
    Il Volume Amministrativo è definito dall'involucro geometrico (misure reali) dell'edificio calcolato dal pavimento dei più bassi locali agibili (cantine e altro) all'estradosso delle falde di copertura, esclusi i volumi netti delle autorimesse. Tale volume viene determinato ai soli fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione.

16. Distacco stradale (Ds)
    Per distacco stradale si intende la distanza che intercorre tra un edificio ed il ciglio stradale, indipendentemente dall'altezza reale (Hr) dell'edificio medesimo.
    Non si darà luogo a verifica delle distanze dalla strada nel caso di costruzione totalmente interrate.

17. Distanza dal confine (Dc)
    Per distanza dal confine s'intende la distanza di un edificio dal confine di proprietà, misurata perpendicolarmente al confine stesso, compresi i corpi aggettanti chiusi.
    Non vengono considerati gli aggetti (gronde, balconi ecc.) che non superano mt 1,50.
    Non si darà luogo a verifica delle distanze dal confine nel caso di costruzione totalmente interrate.

18. Distanza tra edifici (Df)
    Per distanza tra edifici si intende la minima distanza tra le pareti perimetrali, calcolata in proiezione orizzontale; aggetti a sbalzo (balconi, pensiline, gronde ecc.) e portici aperti con sporgenza massima di mt 1,50 non configurano una parete.
    Non si darà luogo a verifica delle distanze tra edifici nel caso di costruzioni preesistenti la cui radice della copertura, a confine, sia ad una quota non maggiore di mt 2,50 su quella di spiccato dell'edificio in progetto.

19. Pendenza delle falde di copertura
    Nel caso di edifici residenziali, i tetti dovranno essere a falde, di inclinazione compresa tra 20° e 35° (pendenze comprese tra 35% e 70%), e i corpi arretrati dovranno essere contenuti in piani inclinati di 45° rispetto all'altezza massima dell'edificio.
    Nel caso di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PGT aventi copertura piana, è consentita la realizzazione di falde di copertura con i parametri di cui al presente comma, anche in deroga alla capacità edificatoria del lotto, mantenendo come altezza di gronda l'altezza esistente.

Art. 6 - Destinazioni d'uso

1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio.

2. Per ciascun ambito il Piano delle Regole identifica:
   - la *destinazione principale o qualificante*: è la destinazione riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto in cui si trova o in quanto rappresenta la vocazione dell'area.
   - le destinazioni *complementari* o *compatibili:* qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista nel presente Piano delle Regole a titolo di pertinenza o custodia
   - le destinazioni *non ammissibili* e pertanto escluse.

3. Le classificazioni d'uso vengono suddivise nelle seguenti categorie funzionali:

   Residenza
   Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi e ripostigli) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Ricadono in questa categoria anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie.

   Attività ricettive
   Alberghi, pensioni, locande, case per studenti, collegi.

   Attività commerciali

   Esercizi di vicinato
   Esercizi commerciali aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq. Per superficie di vendita si intende 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.

   Medie strutture di vendita
   Esercizi commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 mq e 1.500 mq.

   Grandi strutture di vendita
   Esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.

   Strutture per il commercio all'ingrosso
   Esercizi commerciali destinati alla vendita a favore di altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Sono considerati come destinazioni d'uso all'ingrosso anche tutti gli spazi accessori, strumentali all'attività quali magazzini, servizi igienici, uffici, spogliatoi e simili.

   Centri commerciali
   Medie o grandi strutture di vendita nelle quali più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Attività di somministrazione di alimenti e bevande
Esercizi per somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati.
Sono compresi:
ristoranti, trattorie, osterie con cucina e simili;
esercizi con cucina tipica lombarda;
tavole calde, self service, fast food e simili;
pizzerie e simili;
bar gastronomici e simili;
bar-caffè e simili;
bar pasticceria, bar gelateria, cremeria, creperia e simili;
wine bar, birrerie, pub, enoteche, caffetterie, sale da the e simili;
disco-bar, piano bar, american-bar e simili.

Attività di intrattenimento con Slp non superiore a 150 mq
Attività quali le sale giochi e le sale scommesse, con Slp non superiore a 150 mq.

Attività di intrattenimento con Slp superiore a 150 mq
Attività quali le sale da bowling, le discoteche, le sale da ballo e i locali notturni, con Slp superiore a 150 mq.

Attività collettive con Slp non superiore a 200 mq
Attività quali i cinema, i teatri, le palestre, i centri sportivi, con Slp non superiore a 200 mq.

Attività collettive con Slp superiore a 200 mq
Attività quali i cinema, i teatri, le palestre, i centri sportivi, con Slp superiore a 200 mq.

Funzioni produttive
Artigianato di servizio
Attività di produzione di beni di consumo e/o di fornitura di servizi, quali sarti, parrucchieri, estetisti, orologiai, fornai, tappezzieri, pizzerie d'asporto, riparatori di utensili o oggetti, lavanderie, fotografi, ecc.; in generale attività al servizio della residenza e del commercio con limitato numero di addetti, non rumorose e prive di esalazioni.

Industria ed artigianato produttivo
Attività di produzione e di trasformazione di beni, quali carpenterie, falegnamerie, meccanici, carrozzieri, vetrai, stamperie, ecc.

Magazzini
Depositi, stoccaggi, centri merce per la raccolta, la conservazione, lo smistamento, la manipolazione e la movimentazione delle merci.

Attività direzionali
Uffici e studi professionali
Uffici, studi professionali e ambulatori medici, di carattere eminentemente privato e che non determinino grande afflusso di pubblico. Sono inoltre comprese le agenzie e gli sportelli bancari, gli istituti di credito e similari, le agenzie assicurative ed immobiliari.

Complessi direzionali
Attività di terziario avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione e dei servizi reali alle imprese, gli uffici e gli studi professionali di cui al precedente punto, quando interessino interi edifici.

4. Costituiscono funzioni pertinenziali quelle serventi e collaterali ad una particolare destinazione d'uso principale, senza nessuna autonomia strutturale, edilizia e funzionale quali, ad esempio:
    - abitazione del custode, ufficio, spaccio connesso ad attività produttiva
    - ufficio connesso ad attività commerciale o agricola
    - esercizio pubblico connesso ad impianto sportivo
    - attività terziaria/ricettiva o di vendita di prodotti connesse ad azienda agricola
    - servizio socio-ricreativo (asilo aziendale) connesso ad attività produttiva

   La superficie destinata a funzioni pertinenziali è assimilata sotto ogni profilo alla funzione principale cui è correlata.

   Detta funzione risulta autonomamente rilevante sotto il profilo urbanistico, perdendo quindi i connotati della pertinenzialità, qualora sussista una delle seguenti condizioni:
    - occupi una superficie superiore al 20% della Slp complessiva dell'unità immobiliare o del complesso edilizio
    - assuma autonomia strutturale, edilizia o funzionale rispetto alla funzione principale.

Art. 7 - Mutamenti di destinazione d'uso

1. I mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, sono disciplinati dalla normativa vigente.

2. In particolare, i seguenti mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, poiché incidono in modo sostanziale sul carico urbanistico gravante sul territorio, richiedono la verifica della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in accordo con quanto stabilito nel Piano dei Servizi:
   Da funzioni produttive a residenza: 100 % Slp;
   Da residenziale e funzioni produttive ad attività ricettive: 100 % Slp;
   Da residenziale, funzioni produttive ed attività direzionali a media struttura di vendita: 100 % Slp;
   Da residenziale, esercizi di vicinato, funzioni produttive ed attività direzionali ad attività di somministrazione di alimenti e bevande: 100 % Slp (75 % Slp nei NAF);
   Da residenziale, esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, attività di somministrazione di alimenti e bevande, funzioni produttive ed attività direzionali ad attività collettive: 100 % Slp;
   Da residenziale, esercizi di vicinato, funzioni produttive ed attività direzionali ad artigianato di servizio con vendita al dettaglio di prodotti (es: fornai, pizzerie d'asporto, …): 100 % Slp (75 % Slp nei NAF);
   Da esercizi di vicinato, attività di somministrazione di alimenti e bevande, magazzini ed attività direzionali ad industria ed artigianato produttivo: 100 % Slp;
   Da esercizi di vicinato, attività di somministrazione di alimenti e bevande, magazzini, uffici e studi professionali a complessi direzionali: 100 % Slp;

3. Nei Nuclei di Antica Formazione, ad esclusione delle nuove attività di somministrazione di alimenti e bevande, nel caso in cui venga verificata e comprovata l'impossibilità di reperire in modo totale o parziale le aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale derivanti dai mutamenti di destinazione d'uso di cui sopra, è data la possibilità di cedere altre aree idonee nel territorio comunale o di corrispondere all'amministrazione una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, come indicato nel Piano dei Servizi.

4. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree non cedute all'Amministrazione comunale, ma asservite all'uso pubblico, rimane a carico dei proprietari.

5. Nel caso di cambio di destinazione d'uso da industriale a residenziale o commerciale di aree rese potenzialmente insalubri a causa di abbandono di rifiuti, discariche, sversamenti di sostanze pericolose ecc. è necessario presentare idonea proposta di Piano di Indagine Ambientale preliminare, finalizzato a verificare la salubrità del suolo e sottosuolo ai fini del giudizio di risanamento.

Art. 8 - Attuazione del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole si attua mediante interventi diretti e pianificazione attuativa, con gli strumenti previsti dalla normativa vigente in materia.

2. Gli interventi edilizi sono definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

3. *Piani attuativi*
   I Piani Attuativi costituiscono una modalità di attuazione per interventi di significativa rilevanza dimensionale o architettonica previsti dal Piano delle Regole.
   Il Piano delle Regole identifica gli ambiti nei quali sono previsti piani o programmi attuativi come presupposto per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.

4. *Permesso di Costruire Convenzionato*
   Il Permesso di Costruire Convenzionato è composto da una convenzione e da tavole progettuali che ne disciplinano gli elementi planivolumetrici.
   La convenzione disciplina:
   - la cessione al Comune delle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione e\o di servizi pubblici o di interesse generale, ove previsto;
   - la realizzazione, da parte dei proprietari, delle opere di urbanizzazione e\o di servizi pubblici o di interesse generale, ove previsto.

   La convenzione accessiva al permesso di costruire è sottoposta alla preventiva approvazione da parte della Giunta Comunale.
   La sottoscrizione della convenzione è condizione del rilascio del permesso di costruire.

Art. 9 - Parcheggi pertinenziali

Nelle zone soggette a permesso di costruire semplice, nelle nuove costruzioni (nuovo edificio, ampliamento, sopralzo) e nelle ristrutturazioni edilizie comportanti aumento della superficie utile, devono essere individuati in sede di progetto, parcheggi privati, esterni alla recinzione, dove fisicamente realizzabili, in misura di due posti macchina ogni unità immobiliare realizzata o ampliata, computabili ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/42 modificato dall'art. 2 della Legge 122/89.

Art. 10 - Recinzioni

1. Le nuove recinzioni, nelle zone residenziali e produttive e nei centri aziendali degli ambiti agricoli, devono essere di tipo aperto, con parti piene che non superino il 30% dell'intera superficie, e dell'altezza massima di mt 2,00.

2. Le nuove recinzioni, nelle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da acquisire, negli ambiti agricoli, negli ambiti boschivi e di tutela ambientale e nelle fasce di rispetto, devono essere in rete metallica o a staccionata in legno, in ogni modo su fondazioni isolate e dell'altezza massima di mt 2,00, oppure in elementi naturali (siepi e filari).

3. Negli ambiti agricoli e negli ambiti boschivi e di tutela ambientale è ammissibile la realizzazione di nuove recinzioni permanenti, purché poste nelle immediate adiacenze delle abitazioni e delle strutture aziendali o realizzate con siepi di specie vegetali autoctone e congruenti con l'orizzonte fitoclimatico, nonché la realizzazione di recinzioni temporanee a protezione di nuove piantagioni e colture pregiate o di particolare valore economico.

Art. 11 - Recupero a fini abitativi dei sottotetti

Sono escluse dall'applicazione delle disposizioni regionali in merito al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti:
A) le seguenti parti del territorio comunale, cosi come definite dal presente Piano di Governo del Territorio:
- le aree soggette a vincolo idrogeologico;
B) le seguenti tipologie di intervento:
- gli interventi interessanti edifici siti nei Nuclei di Antica Formazione comportanti superamento del "modulo ambientale", definito come quota più alta degli edifici limitrofi.

Art. 12 - Realizzazione di manufatti di interesse pubblico

All'interno del tessuto urbano consolidato, è consentita la realizzazione di manufatti di modeste dimensioni, aventi pubblico interesse, con Slp massima pari a 20 mq, nel rispetto degli altri parametri d'ambito (distanze, altezze, …) in cui le strutture verranno poste.
La realizzazione di tali manufatti è subordinata a sottoscrizione di convenzione con la Pubblica Amministrazione, ai fini di normarne l'utilizzo, previa deliberazione di Consiglio Comunale.
Massima attenzione dovrà essere prestata all'ottimale inserimento paesaggistico-ambientale dei manufatti nel contesto di inserimento.

Art. 13 - Calcolo possibilità edificatoria

Gli eventuali frazionamenti dei terreni, effettuati successivamente alla data di adozione del PGT, non consentono l'autonomo computo a fini edificatori delle porzioni frazionate, laddove nel loro complesso i lotti originari abbiano esaurito la propria potenzialità edificatoria in base ai parametri del PGT.

In caso di frazionamenti avvenuti antecedentemente la data di adozione del PGT, la possibilità edificatoria è da computarsi sull'intero lotto originario qualora sia dimostrato che i fabbricati preesistenti abbiamo già utilizzato la capacità edificatoria assegnata dagli strumenti urbanistici antecedenti.
La volumetria in essere dei fabbricati preesistenti viene calcolata secondo gli indici edificatori definiti dal PGT.

La cessione della potenzialità edificatoria a proprietà contermini, appartenenti allo stesso ambito definito dal Piano delle Regole, è ammissibile a condizione che sia stipulata una convenzione notarile di asservimento volumetrico, trascritta nei registri immobiliari e depositata presso gli uffici comunali.

Art. 14 - Marciapiedi e calibri stradali

1. La realizzazione di interventi edilizi di nuova costruzione è subordinata ad arretramento della recinzione della proprietà di m 1,50 dal ciglio stradale per la formazione di marciapiede, dove non esistente.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti aumento di superficie utile sono subordinati, ove tecnicamente possibile, ad arretramento della recinzione della proprietà di m 1,50 dal ciglio stradale per la formazione di marciapiede, dove non esistente.

3. Gli interventi di rifacimento/sostituzione delle recinzioni esistenti sono subordinati, ove tecnicamente possibile, ad arretramento delle stesse di m 1,50 dal ciglio stradale per la formazione di marciapiede, dove non esistente.

4. La realizzazione di interventi edilizi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia comportanti aumento di superficie utile o di interventi interessanti le recinzioni esistenti previsti lungo i tratti viari individuati come “allargamenti stradali” sulla Tav. PS1 allegata al Piano dei Servizi è subordinata ad arretramento della recinzione della proprietà per l’allargamento stradale, al fine di raggiungere calibri stradali adeguati ad un traffico a doppio senso di marcia.

5. Gli arretramenti sopraccitati dovranno essere concordati, mediante individuazione di punti fissi, con l’Ufficio Tecnico comunale.

6. In caso di dimostrata impossibilità tecnica all’esecuzione degli arretramenti di cui sopra, potranno essere approvate soluzioni progettuali alternative.

TITOLO III – DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

PARTE I - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art. 15 - Generalità

Il Tessuto Urbano Consolidato è suddiviso nel presente Piano delle Regole nei seguenti ambiti, intesi come insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.:

- Nuclei di antica formazione (NAF)
- Ambiti residenziali caratterizzati da ville e parchi (ARV)
- Ambiti residenziali di interesse paesistico (ARP)
- Ambiti residenziali consolidati (ARC)
- Ambiti residenziali saturi (ARS)
- Ambiti residenziali di completamento (ARCMP)
- Ambiti residenziali di espansione limitata (AREL)
- Ambiti destinati a verde privato (VP)
- Ambiti produttivi soggetti a trasformazione (APT)
- Ambiti produttivi consolidati (APC)
- Ambiti produttivi di recente espansione (APRE)
- Ambiti produttivi di espansione limitata (APEL)
- Ambiti commerciali (CM)
- Ambiti ricettivi (RC)

La suddivisione in ambiti è basata sulle caratteristiche tipologiche, sulla morfologia urbana, sui tipi edilizi, sulle destinazioni d'uso e sui parametri di edificabilità esistenti o previsti.

Art. 16 - Nuclei di antica formazione - NAF

1. Definizione
   I Nuclei di Antica Formazione sono rappresentati dai nuclei storici del tessuto urbano consolidato e sono costituiti da agglomerati urbani e da singoli edifici, così come perimetrati nella cartografia del Piano delle Regole.
   Tali ambiti sono caratterizzati da notevole interesse storico-culturale in ragione delle proprie caratteristiche urbanistiche, architettoniche e simboliche.

2. All'interno dei Nuclei di Antica Formazione sono individuati gli Ambiti di Riqualificazione Urbana (ARU), ovvero le zone dove, per la peculiarità delle costruzioni presenti, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

3. Così come previsto dalla LR n. 12/2005, gli Ambiti di Riqualificazione Urbana (ARU) sono disciplinati all'interno del Documento di Piano

4. All'interno dei Nuclei di Antica Formazione è possibile intervenire con titolo abilitativo diretto, senza preventiva approvazione di Piano di Recupero, per i seguenti tipi di opere, secondo il "grado d'intervento" individuato nella cartografia allegata:
   - manutenzione straordinaria;
   - restauro e risanamento conservativo;
   - ristrutturazione edilizia.

   Sarà necessario presentare Piano di Recupero per gli interventi non previsti nei "gradi di intervento" indicati nella cartografia allegata. In tal caso gli interventi saranno regolati da apposite norme contenute nei Piani di Recupero stessi, nel rispetto delle seguenti disposizioni di carattere generale:
   - l'altezza massima non dovrà alterare il "modulo" ambientale;
   - le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

5. All'interno degli Ambiti di Riqualificazione Urbana (ARU) sono possibili le seguenti modalità di intervento:
   - con titolo abilitativo diretto: in caso di opere di manutenzione straordinaria;
   - con Piano di Recupero: in caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. In tal caso gli interventi saranno regolati da apposite norme contenute nei Piani di Recupero stessi, nel rispetto delle seguenti disposizioni di carattere generale:
     - l'altezza massima non dovrà alterare il "modulo" ambientale
     - le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

6. Non è ammessa la realizzazione di nuove volumetrie; nello specifico non possono essere rese edificabili le aree di pertinenza dei complessi insediativi storici.

7. L'altezza massima non potrà superare l'altezza degli edifici preesistenti ed, in ogni caso, non dovrà essere alterato il "modulo" ambientale, definito dalla quota più alta della copertura gli edifici limitrofi.

8. Gli interventi devono essere eseguiti nella salvaguardia delle caratteristiche architettoniche e della struttura tipologica dell'edificio.
   Per struttura tipologica s'intendono le caratteristiche planimetriche, distributive, compositive ed architettoniche dell'edificio; sono da intendersi inoltre oggetto di salvaguardia e tutela i materiali originari dell'edificio, dei quali è riconosciuto un uso ripetuto nell'insediamento tale da costituire una testimonianza

storica dell'organizzazione delle attività e dei modi di vita dell'insediamento stesso alla sua formazione e nella sua evoluzione.

9. La cartografia allegata al presente Piano individua, per ogni unità edilizia, i seguenti "gradi di intervento":

   a) G1. Restauro e risanamento conservativo
   Dato il valore storico - architettonico degli edifici ricadenti in tale classificazione, su tali immobili sono possibili gli interventi di restauro e risanamento conservativo così come definiti dalla vigente normativa, avendo cura di conservare tutti gli elementi dell'involucro esterno.
   Sono ammesse sostituzioni o modifiche modeste degli elementi compositivi esterni e degli spazi interni ai fini del risanamento igienico e statico.
   Per la sostituzione delle parti degradate e per il consolidamento delle strutture ammalorate si dovranno utilizzare materiali e tecnologie con caratteristiche simili alle originarie.

   b) G2. Ristrutturazione con vincolo di facciata
   Su tali immobili, meritevoli di tutela, sono possibili gli interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dalla vigente normativa, avendo cura di conservare integralmente le parti dell'involucro esterno di valore architettonico, storico ed ambientale indicate nella cartografia del Piano delle Regole.
   Sono comunque da considerarsi di valore architettonico, storico ed ambientale gli edifici e le parte di essi costruiti prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica 1150/42.
   Le parti prive di valore o di recente costruzione dovranno risultare coerenti con quelle sottoposte a conservazione.
   Sono ammesse trasformazioni distributive interne e gli accorpamenti volumetrici con i corpi di fabbrica non campiti nella tavola dei gradi di intervento, purché regolarmente autorizzati, non aventi influenza sulle parti di valore storico-architettonico.
   Per la sostituzione delle parti degradate e per il consolidamento delle strutture ammalorate si potranno utilizzare materiali e tecnologie anche diverse da quelle originarie, purché non in contrasto con le caratteristiche morfologiche e tipologiche specifiche dei nuclei di antica formazione.

   c) G3. Ristrutturazione con vincolo di cortina
   Sugli immobili ricadenti in tale classificazione, dato il modesto valore storico ed ambientale di cui resta in modo leggibile solo l'impianto edilizio originario, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dalla vigente normativa, purché venga riorganizzata la cortina esterna in modo da integrarsi alle costanti tipologiche morfologiche ed ambientali del nucleo antico.
   Sono consentite demolizioni e ricostruzioni con trasferimento delle quantità dei volumi demoliti sulle parti ricostruite.

   d) G4. Ristrutturazione sostitutiva
   In considerazione dello scarso valore architettonico degli edifici ricadenti in tale classificazione, e viste le alterazioni e le superfetazioni sviluppatesi, che hanno generato un marcato disordine ambientale ed edilizio, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dalla vigente normativa, purché vengano riorganizzati sia l'involucro esterno dei fabbricati sia il sedime degli stessi, in modo da integrarsi alle caratteristiche tipologiche, morfologiche ed ambientali del nucleo antico.
   Sono consentite la demolizione e la ricostruzione secondo le finalità sopra espresse, anche con diversa collocazione sul fondo, a condizione che non venga superata la volumetria esistente, considerando altresì la volumetria generata dai corpi di fabbrica non campiti nella tavola dei gradi di intervento, purché regolarmente autorizzati.

   e) G5. Ristrutturazione senza prescrizioni
   In tale classificazione ricadono gli immobili di recente costruzione.
   Sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dalla vigente normativa, senza particolari prescrizioni tipologiche o morfologiche, purché venga migliorato l'inserimento ambientale degli elementi contrastanti.

Sono consentite la demolizione e la ricostruzione secondo le finalità sopra espresse, anche con diversa collocazione sul fondo, a condizione che non venga superata la volumetria esistente, considerando altresì la volumetria generata dai corpi di fabbrica non campiti nella tavola dei gradi di intervento, purché regolarmente autorizzati.

10. Prescrizioni particolari
    Per gli edifici esistenti individuati nella cartografia del Piano delle Regole col simbolo ▲ (triangolo rosso) sono possibili unicamente interventi di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo, per la parte ricadente in classe 4 di fattibilità geologica, come prescritto dallo Studio Geologico Comunale. Sono altresì consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

11. Parcheggi pertinenziali
    Negli interventi di grado G3 - G4 - G5 è obbligatorio creare posti auto in quantità non inferiore al 30% di quanto fissato dall'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150.
    Tale obbligo può essere soddisfatto anche mediante autorimessa ubicata nel territorio comunale, legata all'immobile da vincolo pertinenziale.

12. Nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo, sono ammessi i seguenti interventi:
    - riutilizzo dei corpi di fabbrica non campiti nella tavola dei gradi di intervento, purché regolarmente autorizzati, o loro demolizione con recupero del volume sugli edifici principali della proprietà;
    - installazione di servizi tecnologici mediante utilizzo di vani accessori, stalle, fienili, cantine ecc.;
    - installazione di servizi igienici illuminati ed areati artificialmente.

13. Opere obbligatorie
    Gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e ristrutturazione sopraccitati sono subordinati all'esecuzione, contestuale e contemporanea, della sistemazione di tutta l'area di pertinenza dell'edificio, della corte interna, del verde, dell'eventuale recinzione, ecc.

14. Destinazioni d'uso
    Destinazione principale: residenza.
    Destinazioni compatibili: attività ricettive, esercizi di vicinato, attività di somministrazione alimenti e bevande, attività collettive con Slp non superiore a 200 mq, artigianato di servizio, uffici e studi professionali.
    Destinazioni non ammissibili: medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, strutture per il commercio all'ingrosso, centri commerciali, attività di intrattenimento con Slp non superiore a 150 mq, attività di intrattenimento con Slp superiore a 150 mq, attività collettive con Slp superiore a 200 mq, industria ed artigianato produttivo, magazzini, complessi direzionali.

15. Caratteri filologici e morfologici
    Nei nuclei di antica formazione, ogni tipo di intervento edilizio dovrà rispettare le seguenti indicazioni relative alle finiture esterne:
    - i coppi dovranno essere, per quanto possibile, di recupero.
    - i comignoli dovranno essere realizzati in laterizio e nelle forme tradizionali.
    - i canali di gronda ed i pluviali dovranno avere sagoma rotonda ed essere realizzati in rame od in lamiera verniciata in colori scuri. Le gronde dovranno rimanere in legno. Nel caso in cui esistano cornicioni di gronda e canali incassati, questi possono essere mantenuti. I pluviali dovranno rimanere incassati almeno fino a 3 metri da terra.
    - Nel caso di ristrutturazione o adeguamento aeroilluminante sono ammessi limitati ampliamenti delle aperture, purché vengano mantenute o riprese le proporzioni ed i ritmi.
    - I serramenti dovranno richiamare esteticamente la finitura del legno, con ante chiuse o grigliate.

- Le soglie ed i davanzali dovranno essere in pietra bocciardata fine o sabbiata, con spigoli arrotondati.
- I ballatoi dovranno essere ripristinati nelle forme e nei materiali originari. Se richiesto dalle esigenze funzionali, i ballatoi potranno essere completati ed estesi su tutti i fronti dei corpi abitativi originari prospettanti il cortile.
- Non sono ammessi balconi sporgenti su spazio pubblico.
- Le ringhiere, salvo il caso che preesistano con forme e materiali diversi, ma tradizionali, dovranno essere in tondini di ferro verticali con piatta superiore di collegamento, verniciate in colore scuro.
- Gli intonaci dovranno essere del tipo tradizionale. Il colore risultante dovrà mantenersi nel campo cromatico fissato nei colori delle “terre”. Se la finitura del paramento esterno è costituita da mattoni o sassi a vista o da altro materiale tradizionale, può essere conservata.
- Nel caso in cui i solai lignei delle logge debbano essere sostituiti con strutture di diverso materiale, queste devono assimilarsi visivamente con i materiali originari. Ciò non è consentito per il Grado di intervento G1.
- La chiusura delle specchiature dei corpi rustici dovrà mantenere in evidenza la scansione verticale dei pilastri con l’arretramento del tamponamento. Le aperture ricavate nelle specchiature possono avere libera composizione e dimensioni purché venga esaltata la scansione verticale o orizzontale.
- In caso di aperture di accesso alle autorimesse, la specchiatura tra i pilastri dovrà rispettare l’ordine compositivo della facciata. I portoni dovranno richiamare esteticamente la finitura del legno.
- La scelta dei materiali e dei colori dovranno essere unitarie per tutto l’edificio interessato all’intervento.

Art. 17 - Ambiti residenziali caratterizzati da ville e parchi - ARV

1. Definizione
   Gli ambiti residenziali caratterizzati da ville e parchi sono contraddistinti dalla presenza di immobili aventi caratteri storico-architettonici di pregio, circondati da parchi privati di interesse ambientale e simbolico.

2. Destinazioni d'uso
   Destinazione principale: residenza.
   Destinazioni compatibili: attività ricettive, attività di somministrazione alimenti e bevande, uffici e studi professionali.
   Destinazioni non ammissibili: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, strutture per il commercio all'ingrosso, centri commerciali, attività di intrattenimento con Slp non superiore a 150 mq, attività di intrattenimento con Slp superiore a 150 mq, attività collettive con Slp non superiore a 200 mq, attività collettive con Slp superiore a 200 mq, artigianato di servizio, industria ed artigianato produttivo, magazzini, complessi direzionali.

3. Tipi di intervento
   Manutenzione straordinaria
   Restauro e risanamento conservativo
   Ristrutturazione edilizia

4. Strumenti attuativi
   Titolo abilitativo diretto: manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
   Piano di recupero: ristrutturazione edilizia.

5. Parametri urbanistici
   Rapporto di copertura (Rc): 1/10
   Superficie drenante (Sd): 30% della superficie fondiaria
   Altezza reale massima (Hr max): 9,50 metri
   Distacco stradale: 5 metri
   Distanza dal confine: 5 metri salvo accordi convenzionati di confine

6. Prescrizioni
   - Gli interventi soggetti a titolo abilitativo diretto sono subordinati all'esecuzione delle seguenti opere:
     - eliminazione delle superfetazioni e dei volumi in contrasto con la comprensione storica dell'edificio;
     - manutenzione e ripristino del parco di proprietà per ciò che riguarda il patrimonio arboreo, i viali, i muri di cinta, ecc.

Art. 18 - Ambiti residenziali di interesse paesistico - ARP

1. Definizione
   Gli ambiti residenziali di interesse paesistico sono contraddistinti dalla presenza di edifici mono/plurifamiliari inseriti in un tessuto urbanistico a bassa densità.

2. Destinazioni d'uso
   Destinazione principale: residenza.
   Destinazioni compatibili: attività ricettive, esercizi di vicinato, attività di somministrazione alimenti e bevande, artigianato di servizio, uffici e studi professionali.
   Destinazioni non ammissibili: medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, centri commerciali, strutture per il commercio all'ingrosso, attività di intrattenimento con Slp non superiore a 150 mq, attività di intrattenimento con Slp superiore a 150 mq, attività collettive con Slp non superiore a 200 mq, attività collettive con Slp superiore a 200 mq, industria ed artigianato produttivo, magazzini, complessi direzionali.

3. Tipi di intervento
   Manutenzione straordinaria
   Restauro e risanamento conservativo
   Ristrutturazione edilizia
   Nuova costruzione di parcheggi interrati pertinenziali ed ampliamenti delle costruzioni esistenti con l'applicazione dell'incremento volumetrico di cui al punto 6.
   Demolizione e ricostruzione, nel limite massimo della volumetria preesistente, con i parametri di ambito, solo per edifici esterni al Parco Regionale della Valle del Lambro
   Ristrutturazione urbanistica, solo in edifici esterni al Parco Regionale della Valle del Lambro

4. Strumenti attuativi
   Titolo abilitativo diretto: manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, come sopra definiti.
   Piano attuativo: ristrutturazione urbanistica.

5. Parametri urbanistici
   Rapporto di copertura (Rc): 1/4
   Superficie drenante (Sd): 30% della superficie fondiaria
   Altezza reale massima (Hr max): 8,50 metri
   Distacco stradale (Ds): 5 metri
   Distanza dal confine (Dc): 5 metri salvo accordi convenzionati di confine
   Distanza tra edifici (Df): 10 metri

6. Prescrizioni
   - Per gli edifici esistenti in tale ambito alla data di adozione del PGT è ammesso un incremento una tantum del 20% del volume esistente - al netto di eventuali volumi aggiunti in applicazione della normativa relativa al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti - sino alla concorrenza massima dell'indice (If) di 1 mc/mq.
   - In tale ambito è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti, fino al raggiungimento massimo dell'indice di edificabilità fondiaria (If) di 1 mc/mq, con l'applicazione del principio perequativo che prevede il trasferimento dei volumi generati all'interno delle aree sorgenti dei diritti edificatori (standard futuri), così come individuate all'interno della cartografia di piano.
   - Per gli edifici esistenti individuati nella cartografia del Piano delle Regole col simbolo ▲ (triangolo rosso) sono possibili unicamente interventi di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo, per la

parte ricadente in classe 4 di fattibilità geologica, come prescritto dallo Studio Geologico Comunale. Sono altresì consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

- Gli edifici di nuova costruzione, realizzati nell'ambito di interventi di ristrutturazione urbanistica, devono mantenere la distanza minima di 100 ml da strutture agricole preesistenti e/o utilizzate per il ricovero o l'allevamento di animali quali stalle, concimaie, porcilaie, ecc.

Art. 19 - Ambiti residenziali consolidati - ARC

1. Definizione
   Gli ambiti residenziali consolidati sono contraddistinti dalla presenza di edifici mono/plurifamiliari inseriti in un tessuto urbanistico a densità edilizia medio/alta.

2. Destinazioni d'uso
   Destinazione principale: residenza.
   Destinazioni compatibili: attività ricettive, esercizi di vicinato, attività di somministrazione alimenti e bevande, attività collettive con Slp non superiore a 200 mq, artigianato di servizio, uffici e studi professionali.
   Destinazioni non ammissibili: medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, strutture per il commercio all'ingrosso, centri commerciali, attività di intrattenimento con Slp non superiore a 150 mq, attività di intrattenimento con Slp superiore a 150 mq, attività collettive con Slp superiore a 200 mq, industria ed artigianato produttivo, magazzini, complessi direzionali.

3. Tipi di intervento
   Manutenzione straordinaria
   Restauro e risanamento conservativo
   Ristrutturazione edilizia
   Demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei parametri di ambito
   Nuova costruzione

4. Strumenti attuativi
   Titolo abilitativo diretto: manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione, come sopra definiti.

5. Parametri urbanistici
   Rapporto di copertura (Rc): 1/4
   Superficie drenante (Sd): 30% della superficie fondiaria
   Indice di edificabilità fondiaria (If): 1,2 mc/mq
   Altezza reale massima (Hr max): 9,5 metri
   Distacco stradale (Ds): 5 metri
   Distanza dal confine (Dc): 5 metri salvo accordi convenzionati di confine
   Distanza tra edifici (Df): 10 metri

6. Prescrizioni
   - In caso di demolizione e ricostruzione o nuova costruzione dovranno essere individuate aree da destinare a parcheggio ad uso pubblico pari almeno a 3 mq ogni 150 mc. L'individuazione di tale aree dovrà essere concordata con l'Amministrazione comunale.
   - Nel caso di realizzazione di attività ricettive, attività di somministrazione alimenti e bevande o attività collettive con Slp non superiore a 200 mq, poiché incidono in modo sostanziale sul carico urbanistico gravante sul territorio, è richiesta la verifica della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nella misura del 100 % della Slp.
   - In tale ambito è ammesso un incremento del 25% dell'indice di edificabilità fondiaria, con l'applicazione del principio perequativo che prevede il trasferimento dei volumi generati all'interno delle aree sorgenti dei diritti edificatori (standard futuri), così come individuate all'interno della cartografia di piano.
   - Per gli edifici esistenti in tale ambito alla data di adozione del PGT è ammesso un incremento una tantum del 10% del volume esistente - al netto di eventuali volumi aggiunti in applicazione della

normativa relativa al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti e al netto dell'incremento dell'indice volumetrico di cui al punto precedente.

- Gli edifici di nuova costruzione devono mantenere la distanza minima di 100 ml da strutture agricole preesistenti e/o utilizzate per il ricovero o l'allevamento di animali quali stalle, concimaie, porcilaie, ecc.

Art. 20 - Ambiti residenziali saturi -ARS

1. Definizione
   Gli ambiti residenziali saturi sono contraddistinti da una densità edilizia medio/alta e caratterizzati da edifici mono/plurifamiliari di recente costruzione.

2. Destinazioni d'uso
   Destinazione principale: residenza.
   Destinazioni compatibili: attività ricettive, esercizi di vicinato, attività di somministrazione alimenti e bevande, attività collettive con Slp non superiore a 200 mq, artigianato di servizio, uffici e studi professionali.
   Destinazioni non ammissibili: medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, strutture per il commercio all'ingrosso, centri commerciali, attività di intrattenimento con Slp non superiore a 150 mq, attività di intrattenimento con Slp superiore a 150 mq, attività collettive con Slp superiore a 200 mq, industria ed artigianato produttivo, magazzini, complessi direzionali.

3. Tipi di intervento
   Manutenzione straordinaria
   Restauro e risanamento conservativo
   Ristrutturazione edilizia
   Nuova costruzione

4. Strumenti attuativi
   Titolo abilitativo diretto: manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

5. Parametri urbanistici
   Rapporto di copertura (Rc): 1/4
   Superficie drenante (Sd): 30% della superficie fondiaria
   Indice di edificabilità fondiaria (If): 0,8 mc/mq
   Altezza reale massima (Hr max): 8,5 metri
   Distacco stradale (Ds): 5 metri
   Distanza dal confine (Dc): 5 metri salvo accordi convenzionati di confine
   Distanza tra edifici (Df): 10 metri o in aderenza

6. Prescrizioni
   - Nel caso di realizzazione di attività ricettive, attività di somministrazione alimenti e bevande o attività collettive con Slp non superiore a 200 mq, poiché incidono in modo sostanziale sul carico urbanistico gravante sul territorio, è richiesta la verifica della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nella misura del 100 % della Slp.
   - Per gli edifici esistenti in tale ambito alla data di adozione del PGT è ammesso un incremento una tantum del 20% del volume esistente - al netto di eventuali volumi aggiunti in applicazione della normativa relativa al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti – anche in deroga all'indice di edificabilità fondiaria dell'ambito.
   - In tale ambito è ammesso un incremento del 25% dell'indice di edificabilità fondiaria, con l'applicazione del principio perequativo che prevede il trasferimento dei volumi generati all'interno delle aree sorgenti dei diritti edificatori (standard futuri), così come individuate all'interno della cartografia di piano.
   - Per gli edifici esistenti individuati nella cartografia del Piano delle Regole col simbolo ▲ (triangolo rosso) sono possibili unicamente interventi di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo, per la

parte ricadente in classe 4 di fattibilità geologica, come prescritto dallo Studio Geologico Comunale. Sono altresì consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

- Gli edifici di nuova costruzione devono mantenere la distanza minima di 100 ml da strutture agricole preesistenti e/o utilizzate per il ricovero o l'allevamento di animali quali stalle, concimaie, porcilaie, ecc.

Art. 21 - Ambiti residenziali di completamento - ARCMP

1. Definizione
   Gli ambiti residenziali di completamento si configurano come aree inedificate, all'interno del tessuto urbano consolidato.

2. Destinazioni d'uso
   Destinazione principale: residenza.
   Destinazioni compatibili: esercizi di vicinato, attività di somministrazione alimenti e bevande, attività collettive con Slp non superiore a 200 mq, artigianato di servizio, uffici e studi professionali.
   Destinazioni non ammissibili: attività ricettive, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, strutture per il commercio all'ingrosso, centri commerciali, attività di intrattenimento con Slp non superiore a 150 mq, attività di intrattenimento con Slp superiore a 150 mq, attività collettive con Slp superiore a 200 mq, industria ed artigianato produttivo, magazzini, complessi direzionali.

3. Tipi di intervento
   Manutenzione straordinaria
   Ristrutturazione edilizia
   Nuova costruzione

4. Strumenti attuativi
   Titolo abilitativo diretto: manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia.
   Permesso di Costruire Convenzionato: nuova costruzione.

5. Parametri urbanistici
   Rapporto di copertura (Rc): 1/4
   Superficie drenante (Sd): 30% della superficie fondiaria
   Indice di edificabilità territoriale (It): 0,6 mc/mq
   Altezza reale massima (Hr max): 8,5 metri
   Distacco stradale (Ds): 5 metri
   Distanza dal confine (Dc): 5 metri salvo accordi convenzionati di confine
   Distanza tra edifici (Df): 10 metri

6. Prescrizioni
   - Nel caso di realizzazione di attività di somministrazione alimenti e bevande o attività collettive con Slp non superiore a 200 mq, poiché incidono in modo sostanziale sul carico urbanistico gravante sul territorio, è richiesta la verifica della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nella misura del 100 % della Slp.
   - In tale ambito è ammesso un incremento del 20% dell'indice di edificabilità territoriale, con l'applicazione del principio perequativo che prevede il trasferimento dei volumi generati all'interno delle aree sorgenti dei diritti edificatori (standard futuri), così come individuate all'interno della cartografia di piano.
   - Gli edifici di nuova costruzione devono mantenere la distanza minima di 100 ml da strutture agricole preesistenti e/o utilizzate per il ricovero o l'allevamento di animali quali stalle, concimaie, porcilaie, ecc.
   - Per ciascun intervento dovranno essere cedute aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (parcheggi e/o verde) in misura non inferiore a 1/5 della superficie territoriale, così come meglio specificato nei seguenti prospetti, mediante permesso di costruire convenzionato, previa deliberazione di Giunta Comunale. In caso di difficile attuazione o per mancanza di interesse pubblico, la suddetta cessione di aree può essere sostituita, anche solo in parte, da monetizzazione a valore di mercato, previa deliberazione di Consiglio Comunale, nei soli ambiti ove sia prevista tale possibilità.

ARCMP1

Localizzazione	Via Civati
Superficie Territoriale - St	2.694 mq
1/5 della St in cessione	L'area in cessione, al fine di perseguire un effettivo interesse pubblico, deve essere individuata lungo la via Civati in modo da essere accessibile dalla pubblica via
Possibilità di monetizzare	SI

ARCMP2

Localizzazione	Via Civati/Via Brianza
Superficie Territoriale - St	4.068 mq
1/5 della St in cessione	L'area in cessione, al fine di perseguire un effettivo interesse pubblico, deve essere individuata sia lungo la via Civati sia al temine della strada di penetrazione da Via Brianza
Possibilità di monetizzare	SI

ARCMP3

Localizzazione	Via Brianza
Superficie Territoriale - St	1.217 mq
1/5 della St in cessione	L'area in cessione, al fine di perseguire un effettivo interesse pubblico, deve essere individuata al temine della strada di penetrazione da Via Brianza
Possibilità di monetizzare	SI

ARCMP4

Localizzazione	Via Dott. Luciano Schiavio
Superficie Territoriale - St	2.775 mq
1/5 della St in cessione	L'area in cessione, al fine di perseguire un effettivo interesse pubblico, è individuata in parte lungo Via Schiavio e in parte lungo la bretella di collegamento tra Via Schiavio e Via Costa, come previsto nella convenzione, ad oggi attiva, del 31.10.2008.
Possibilità di monetizzare	SI

ARCMP5

Localizzazione	Via Dott. Luciano Schiavio
Superficie Territoriale - St	6.344 mq
1/5 della St in cessione	L'area in cessione, al fine di perseguire un effettivo interesse pubblico, è individuata lungo la bretella di collegamento tra Via Schiavio e Via Costa e lungo il proseguimento di via Costa, come previsto nella convenzione, ad oggi attiva, del 14.12.2011.
Possibilità di monetizzare	SI

ARCMP6

Localizzazione	Via Saruggia
Superficie Territoriale - St	1.983 mq
1/5 della St in cessione	L'area in cessione, al fine di perseguire un effettivo interesse pubblico, è individuata la bretella di collegamento tra Via Saruggia e Via Schiavio, come previsto nella convenzione, ad oggi attiva, del 24.11.2009.
Possibilità di monetizzare	SI

ARCMP7

Localizzazione	Via Brianza/Via Matteotti
Superficie Territoriale - St	1.344 mq
1/5 della St in cessione	L'area in cessione, al fine di perseguire un effettivo interesse pubblico, dovrà garantire la formazione di area a parcheggio a servizio della zona e consentire l'allargamento della fermata dell'autobus lungo Via Brianza
Possibilità di monetizzare	SI

ARCMP8

Localizzazione	Via Basso Formiano
Superficie Territoriale - St	1.553 mq
1/5 della St in cessione	L'area in cessione, al fine di perseguire un effettivo interesse pubblico, deve essere individuata lungo la via Basso Formiano in modo da essere accessibile dalla pubblica via
Possibilità di monetizzare	SI

ARCMP9

Localizzazione	Via Delle Grigne
Superficie Territoriale - St	2.303 mq
1/5 della St in cessione	L'area in cessione, al fine di perseguire un effettivo interesse pubblico, deve essere individuata lungo la via delle Grigne in modo da essere accessibile dalla pubblica via
Possibilità di monetizzare	SI

ARCMP10

Localizzazione	Via ai Campi
Superficie Territoriale - St	1.546 mq
1/5 della St in cessione	L'area in cessione, al fine di perseguire un effettivo interesse pubblico, deve essere accessibile dalla via ai Campi a mezzo del passaggio di collegamento tra il lotto e la stessa via ai Campi.
Possibilità di monetizzare	SI

ARCMP11

Localizzazione	Via Cesare Cantù
Superficie Territoriale - St	988 mq
1/5 della St in cessione	L'area in cessione, al fine di perseguire un effettivo interesse pubblico, deve essere accessibile dalla via Cesare Cantù a mezzo della strada privata di collegamento tra il lotto e la stessa via Cesare Cantù; pertanto l'area in cessione dovrà essere direttamente connessa ed adiacente a tale strada.
Possibilità di monetizzare	SI

ARCMP12

Localizzazione	Via Ai Campi
Superficie Territoriale - St	4.403 mq
1/5 della St in cessione	L'area in cessione, al fine di perseguire un effettivo interesse pubblico, deve essere individuata lungo la via Ai Campi in modo da essere accessibile dalla pubblica via.
Possibilità di monetizzare	SI

ARCMP13

Localizzazione	Via ai Crotti
Superficie Territoriale - St	157 mq + 501 mq = 658 mq
1/5 della St in cessione	L'area in cessione, al fine di perseguire un effettivo interesse pubblico, deve essere costituita dalla porzione di terreno sito lungo la via ai Crotti, campita anche come Standard futuro, in modo da essere accessibile dalla pubblica via.
Possibilità di monetizzare	NO

ARCMP14

Localizzazione	Via ai Monti
Superficie Territoriale - St	572 mq
1/5 della St in cessione	L'area in cessione, al fine di perseguire un effettivo interesse pubblico, deve essere individuata lungo la via ai Monti in modo da essere accessibile dalla pubblica via.
Possibilità di monetizzare	SI

ARCMP15

Localizzazione	Via Pralaveggio/Via Bassi
Superficie Territoriale - St	6.919 mq
1/5 della St in cessione	L'area in cessione, al fine di perseguire un effettivo interesse pubblico, deve essere individuata lungo la via Pralaveggio o la Via Bassi in modo da essere accessibile dalla pubblica via
Possibilità di monetizzare	SI

ARCMP16

Localizzazione	Via Pralaveggio
Superficie Territoriale - St	4.486 mq
1/5 della St in cessione	L'area in cessione, al fine di perseguire un effettivo interesse pubblico, deve essere individuata lungo la via Pralaveggio in modo da essere accessibile dalla pubblica via.
Possibilità di monetizzare	SI

ARCMP17

Localizzazione	Via Bassi
Superficie Territoriale - St	1.247 mq
1/5 della St in cessione	L'area in cessione, al fine di perseguire un effettivo interesse pubblico, deve essere individuata lungo la via Bassi in modo da essere accessibile dalla pubblica via
Possibilità di monetizzare	SI

ARCMP18

Localizzazione	Via Carcano
Superficie Territoriale - St	3.180 mq
1/5 della St in cessione	L'area in cessione, al fine di perseguire un effettivo interesse pubblico, deve essere individuata lungo la via Carcano, in modo da essere accessibile dalla pubblica via.
Possibilità di monetizzare	SI

ARCMP19

Localizzazione	Via San Rocco
Superficie Territoriale - St	1.411 mq
1/5 della St in cessione	L'area in cessione, al fine di perseguire un effettivo interesse pubblico, deve essere individuata lungo la via San Rocco, campita anche come Standard futuro, in modo da essere accessibile dalla pubblica via
Possibilità di monetizzare	SI

ARCMP20

Localizzazione	Via Milano
Superficie Territoriale - St	3.778 mq
1/5 della St in cessione	L'area in cessione, al fine di perseguire un effettivo interesse pubblico, deve essere accessibile dalla via Milano a mezzo della strada privata di collegamento tra il lotto e la stessa via Milano; pertanto l'area in cessione dovrà essere direttamente connessa ed adiacente a tale strada.
Possibilità di monetizzare	SI

ARCMP21

Localizzazione	Via Brianza
Superficie Territoriale - St	2.574 mq
1/5 della St in cessione	L'area in cessione, al fine di perseguire un effettivo interesse pubblico, deve essere facilmente accessibile dalla via Brianza.
Possibilità di monetizzare	SI

ARCMP22

Localizzazione	Via Saruggia
Superficie Territoriale - St	514 mq
1/5 della St in cessione	L'area in cessione, al fine di perseguire un effettivo interesse pubblico, deve essere individuata lungo la strada vicinale detta da Saruggia a Parzano, in modo da essere a servizio del nucleo storico di Saruggia.
Possibilità di monetizzare	SI

Art. 22 - Ambiti residenziali di espansione limitata - AREL

1. Definizione
   Gli ambiti residenziali di espansione limitata si configurano come aree inedificate di modesta estensione, comunque superiore a 500 mq, site ai margini del tessuto urbano consolidato.

2. Destinazioni d'uso
   Destinazione principale: residenza.
   Destinazioni compatibili: esercizi di vicinato, attività di somministrazione alimenti e bevande, uffici e studi professionali.
   Destinazioni non ammissibili: attività ricettive, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, strutture per il commercio all'ingrosso, centri commerciali, attività di intrattenimento con Slp non superiore a 150 mq, attività di intrattenimento con Slp superiore a 150 mq, attività collettive con Slp non superiore a 200 mq, attività collettive con Slp superiore a 200 mq, artigianato di servizio, industria ed artigianato produttivo, magazzini, complessi direzionali.

3. Tipi di intervento
   Manutenzione straordinaria
   Ristrutturazione edilizia
   Nuova costruzione

4. Strumenti attuativi
   Titolo abilitativo diretto: manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

5. Parametri urbanistici
   Rapporto di copertura (Rc): 1/4
   Superficie drenante (Sd): 30% della superficie fondiaria
   Volume (V): 450 mc, indipendentemente dalla dimensione del lotto
   Altezza reale massima (Hr max): 8,5 metri
   Distacco stradale (Ds): 5 metri
   Distanza dal confine (Dc): 5 metri salvo accordi convenzionati di confine
   Distanza tra edifici (Df): 10 metri o in aderenza

6. Prescrizioni
   - Nel caso di realizzazione di attività di somministrazione alimenti e bevande, poiché incidono in modo sostanziale sul carico urbanistico gravante sul territorio, è richiesta la verifica della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nella misura del 100 % della Slp.
   - In tale ambito è ammesso il raggiungimento della volumetria massima di 550 mc, indipendentemente dalle dimensioni del lotto, con l'applicazione del principio perequativo che prevede il trasferimento dei volumi generati all'interno delle aree sorgenti dei diritti edificatori (standard futuri), così come individuate all'interno della cartografia di piano.
   - Gli edifici di nuova costruzione devono mantenere la distanza minima di 100 ml da strutture agricole preesistenti e/o utilizzate per il ricovero o l'allevamento di animali quali stalle, concimaie, porcilaie, ecc.

Art. 23 - Ambiti destinati a verde privato - VP

1. Definizione
   Gli ambiti destinati a verde privato si configurano come aree di filtro e mitigazione tra l'edificato e gli assi viari principali o tra i nuclei di antica formazione e l'edificato di espansione.

2. Destinazioni d'uso
   In tali ambiti non è ammessa alcuna nuova costruzione ad eccezione di quanto previsto dal comma 6.

3. Tipi di intervento
   Manutenzione straordinaria e nuova costruzione di manufatti interrati di cui al comma 6.

4. Strumenti attuativi
   Titolo abilitativo diretto: manutenzione straordinaria e nuova costruzione di manufatti interrati.

5. Parametri urbanistici
   Superficie drenante (Sd): 80% della superficie fondiaria

6. Prescrizioni
   - Nel caso di realizzazione di pavimentazioni esterne o realizzazione di manufatti interrati (vasche di raccolta delle acque, piscine interrate,..) dovrà essere rispettato il rapporto della superficie drenante.

Art. 24 - Ambiti produttivi soggetti a trasformazione - APT

1. Definizione
   Gli ambiti produttivi soggetti a trasformazione si configurano come aree che attualmente ospitano attività artigianali e/o industriali localizzate in aderenza ad ambiti residenziali. In tali ambiti si auspica una graduale conversione alla destinazione residenziale.

2. Destinazioni d'uso
   Destinazione principale: residenza.
   Destinazioni compatibili: attività ricettive, esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, strutture per il commercio all'ingrosso, attività di somministrazione alimenti e bevande, attività collettive con Slp non superiore a 200 mq, attività collettive con Slp superiore a 200 mq, artigianato di servizio, industria ed artigianato produttivo (ad eccezione delle attività insalubri di prima classe, elencate nella tabella c) del Decreto ministeriale del 05.09.1994, emanato dal Ministro della Sanità, ai punti n. 1 – 2 – 3 – 7 – 13), uffici e studi professionali, complessi direzionali.
   Destinazioni non ammissibili: grandi strutture di vendita, centri commerciali, attività di intrattenimento con Slp non superiore a 150 mq, attività di intrattenimento con Slp superiore a 150 mq, attività insalubri di prima classe, elencate nella tabella c) del Decreto ministeriale del 05.09.1994, emanato dal Ministro della Sanità, ai punti n. 1 – 2 – 3 – 7 – 13, magazzini.

3. Tipi di intervento
   Manutenzione straordinaria
   Ristrutturazione edilizia
   Nuova costruzione

4. Strumenti attuativi
   Titolo abilitativo diretto: manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso, ampliamenti edifici esistenti senza cambio di destinazione d'uso.
   Permesso di Costruire Convenzionato: ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, nuova costruzione.

5. Parametri urbanistici (da applicare solo in caso Permesso di Costruire Convenzionato)
   Rapporto di copertura (Rc): 1/4
   Superficie drenante (Sd): 30% della superficie fondiaria
   Indice di edificabilità territoriale (It): 1,3 mc/mq
   Altezza reale massima (Hr max): 9,5 metri
   Distacco stradale (Ds): 5 metri, salvo che per le media strutture di vendita, che dovrà essere di 10 metri
   Distanza dal confine (Dc): 5 metri salvo accordi convenzionati di confine
   Distanza tra edifici (Df): 10 metri

6. Prescrizioni
   - Per gli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato dovranno essere cedute aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (parcheggi e/o verde) in misura non inferiore a 1/5 della superficie territoriale.
   - Per gli immobili esistenti alla data di adozione del PGT, in caso di ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso, è consentito l'ampliamento degli stessi nella misura del 20% della Slp esistente e del 15 % dell'altezza reale esistente, rispettando i seguenti parametri urbanistici:
     Rapporto di copertura (Rc): 3/5
     Superficie drenante (Sd): 20% della superficie territoriale
     Altezza reale massima (Hr max): 12,5 metri
     Distacco stradale (Ds): 10 metri

Distanza dal confine (Dc): pari all'altezza dell'immobile, con un minimo di 5 metri, salvo accordi convenzionati di confine
Distanza tra edifici (Df): 10 metri o, in assenza di pareti finestrate, a distanza minore con accordo tra i confinanti

- Nel caso di mutamento della destinazione d'uso senza opere, poiché potrebbe incidere sul carico urbanistico gravante sul territorio, è richiesta la verifica della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nella misura prevista all'art. 7 del presente documento e nel Piano dei Servizi.
- L'esercizio delle attività industriali ammesse nel presente ambito è condizionato all'adozione di misure atte a non recare molestia ambientale per il vicinato.
- Gli edifici di nuova costruzione devono mantenere la distanza minima di 100 ml da strutture agricole preesistenti e/o utilizzate per il ricovero o l'allevamento di animali quali stalle, concimaie, porcilaie, ecc.
- Nel caso di realizzazione di medie strutture con superficie di vendita superiore a 800 mq, dovranno essere predisposti idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alle nuove strutture.

Art. 25 - Ambiti produttivi consolidati - APC

1. Definizione
   Gli ambiti produttivi consolidati sono situati in adiacenza del tessuto residenziale consolidato e sono contraddistinti dalla presenza di edifici artigianali ed industriali.

2. Destinazioni d'uso
   Destinazione principale: industria ed artigianato produttivo (ad eccezione delle attività insalubri di prima classe, elencate nella tabella c) del Decreto ministeriale del 05.09.1994, emanato dal Ministro della Sanità, ai punti n. 1 – 2 – 3 – 7 – 13)
   Destinazioni compatibili: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, strutture per il commercio all'ingrosso, attività di somministrazione alimenti e bevande, attività collettive con Slp non superiore a 200 mq, attività collettive con Slp superiore a 200 mq, artigianato di servizio, magazzini, uffici e studi professionali, complessi direzionali.
   Destinazioni non ammissibili: residenza, attività ricettive, grandi strutture di vendita, centri commerciali, attività di intrattenimento con Slp non superiore a 150 mq, attività di intrattenimento con Slp superiore a 150 mq, attività insalubri di prima classe, elencate nella tabella c) del Decreto ministeriale del 05.09.1994, emanato dal Ministro della Sanità, ai punti n. 1 – 2 – 3 – 7 – 13).

3. Tipi di intervento
   Manutenzione straordinaria
   Ristrutturazione edilizia
   Nuova costruzione

4. Strumenti attuativi
   Titolo abilitativo diretto: manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

5. Parametri urbanistici
   Rapporto di copertura (Rc): 3/5
   Superficie drenante (Sd): 20% della superficie territoriale
   Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 1 mq/mq
   Altezza reale massima (Hr max): 12,5 metri
   Distacco stradale (Ds): 10 metri
   Distanza dal confine (Dc): pari all'altezza dell'immobile, con un minimo di 5 metri, salvo accordi convenzionati di confine
   Distanza tra edifici (Df): 10 metri

6. Prescrizioni
   - In fregio alle strade comunali e provinciali, anche nelle fasce di rispetto delle stesse, e a confine con gli ambiti residenziali e lungo il confine comunale, deve essere realizzata una cortina di alberi ad alto fusto profonda almeno 5 mt, orientando la scelta su specie che producono pollini a basso potenziale allergenico.
   - In caso di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione dovranno essere individuate aree da destinare a parcheggio ad uso pubblico pari ad almeno il 20 % della Slp. L'individuazione di tale aree dovrà essere concordata con l'Amministrazione comunale.
   - Nel caso di realizzazione di medie strutture di vendita, attività di somministrazione alimenti e bevande, attività collettive con Slp non superiore a 200 mq, attività collettive con Slp superiore a 200 mq e complessi direzionali, poiché incidono in modo sostanziale sul carico urbanistico gravante sul territorio, è richiesta la verifica della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nella misura del 100 % della Slp.

- L’esercizio delle attività industriali ammesse nel presente ambito è condizionato all’adozione di misure atte a non recare molestia ambientale per il vicinato.
- Gli edifici di nuova costruzione devono mantenere la distanza minima di 100 ml da strutture agricole preesistenti e/o utilizzate per il ricovero o l’allevamento di animali quali stalle, concimaie, porcilaie, ecc.
- Nel caso di realizzazione di medie strutture con superficie di vendita superiore a 800 mq, dovranno essere predisposti idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell’accessibilità diretta alle nuove strutture.

Art. 26 - Ambiti produttivi di recente espansione - APRE

1. Definizione
   Gli ambiti produttivi di recente espansione sono situati a sud del territorio comunale e sono contraddistinti dalla presenza di edifici prevalentemente industriali.

2. Destinazioni d'uso
   Destinazione principale: industria ed artigianato produttivo (ad eccezione delle attività insalubri di prima classe, elencate nella tabella c) del Decreto ministeriale del 05.09.1994, emanato dal Ministro della Sanità, ai punti n. 1 – 2 – 3 – 7 – 13)
   Destinazioni compatibili: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, strutture per il commercio all'ingrosso, attività di somministrazione alimenti e bevande, attività collettive con Slp non superiore a 200 mq, attività collettive con Slp superiore a 200 mq, artigianato di servizio, magazzini, uffici e studi professionali, complessi direzionali.
   Destinazioni non ammissibili: residenza, attività ricettive, grandi strutture di vendita, centri commerciali, attività di intrattenimento con Slp non superiore a 150 mq, attività di intrattenimento con Slp superiore a 150 mq, attività insalubri di prima classe, elencate nella tabella c) del Decreto ministeriale del 05.09.1994, emanato dal Ministro della Sanità, ai punti n. 1 – 2 – 3 – 7 – 13.

3. Tipi di intervento
   Manutenzione straordinaria
   Ristrutturazione edilizia
   Nuova costruzione

4. Strumenti attuativi
   Titolo abilitativo diretto: manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

5. Parametri urbanistici
   Rapporto di copertura (Rc): 1/2
   Superficie drenante (Sd): 20% della superficie territoriale
   Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,8 mq/mq
   Altezza reale massima (Hr max): 12,5 metri
   Distacco stradale (Ds): 10 metri
   Distanza dal confine (Dc): pari all'altezza dell'immobile, con un minimo di 5 metri, salvo accordi convenzionati di confine.
   Distanza tra edifici (Df): 10 metri

6. Prescrizioni
   - A confine con gli ambiti residenziali dovrà essere realizzata una cortina di alberi ad alto fusto profonda almeno 5 mt, con funzione di mitigazione tra ambiti aventi differente destinazione, orientando la scelta su specie che producono pollini a basso potenziale allergenico.
   - In fregio alle strade comunali e provinciali, anche nelle fasce di rispetto delle stesse, dovrà essere realizzata una cortina a verde, anche di tipo arbustivo, avente una profondità di almeno 2 mt.
   - In caso di nuova costruzione dovranno essere individuate aree da destinare a parcheggio ad uso pubblico pari ad almeno il 20 % della Slp. L'individuazione di tale aree dovrà essere concordata con l'Amministrazione comunale.
   - Nel caso di realizzazione di medie strutture di vendita, attività di somministrazione alimenti e bevande, attività collettive con Slp non superiore a 200 mq, attività collettive con Slp superiore a 200 mq e complessi direzionali, poiché incidono in modo sostanziale sul carico urbanistico gravante sul territorio, è richiesta la verifica della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nella misura del 100 % della Slp.

- L’esercizio delle attività industriali ammesse nel presente ambito è condizionato all’adozione di misure atte a non recare molestia ambientale per il vicinato.
- Gli edifici di nuova costruzione devono mantenere la distanza minima di 100 ml da strutture agricole preesistenti e/o utilizzate per il ricovero o l’allevamento di animali quali stalle, concimaie, porcilaie, ecc.
- Nel caso di realizzazione di medie strutture con superficie di vendita superiore a 800 mq, dovranno essere predisposti idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell’accessibilità diretta alle nuove strutture.

Art. 27 - Ambiti produttivi di espansione limitata - APEL

1. Definizione
   Gli ambiti produttivi di espansione limitata sono situati nei pressi del nuovo svincolo a livelli differenziati della Strada provinciale ex SS 639, che permette di accedere alla zona industriale di Albavilla.

2. Destinazioni d'uso
   Destinazione principale: industria ed artigianato produttivo (ad eccezione delle attività insalubri di prima classe, elencate nella tabella c) del Decreto ministeriale del 05.09.1994, emanato dal Ministro della Sanità, ai punti n. 1 – 2 – 3 – 7 – 13).
   Destinazioni compatibili: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, strutture per il commercio all'ingrosso, attività di somministrazione alimenti e bevande, attività collettive con Slp non superiore a 200 mq, attività collettive con Slp superiore a 200 mq, artigianato di servizio, magazzini, uffici e studi professionali, complessi direzionali.
   Destinazioni non ammissibili: residenza, attività ricettive, grandi strutture di vendita, centri commerciali, attività di intrattenimento con Slp non superiore a 150 mq, attività di intrattenimento con Slp superiore a 150 mq, attività insalubri di prima classe, elencate nella tabella c) del Decreto ministeriale del 05.09.1994, emanato dal Ministro della Sanità, ai punti n. 1 – 2 – 3 – 7 – 13.

3. Tipi di intervento
   Manutenzione straordinaria
   Ristrutturazione edilizia
   Nuova costruzione

4. Strumenti attuativi
   Titolo abilitativo diretto: manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

5. Parametri urbanistici
   Rapporto di copertura (Rc): 1/2
   Superficie drenante (Sd): 20% della superficie territoriale
   Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 1,0 mq/mq, dove per Superficie fondiaria è da intendersi la superficie del mappale di proprietà comprensiva delle aree cedute alla pubblica amministrazione per la realizzazione dello svincolo a livelli differenziati della SP ex SS 639.
   Altezza reale massima (Hr max): 12,5 metri
   Distacco stradale (Ds): 5 metri
   Distanza dal confine (Dc): 5 metri
   Distanza tra edifici (Df): 10 metri

6. Prescrizioni
   - A confine con gli ambiti residenziali deve essere realizzata una cortina di alberi ad alto fusto profonda almeno 5 mt, orientando la scelta su specie che producono pollini a basso potenziale allergenico.
   - In caso di nuova costruzione dovranno essere individuate aree da destinare a parcheggio ad uso pubblico pari ad almeno il 20 % della Slp. L'individuazione di tale aree dovrà essere concordata con l'Amministrazione comunale.
   - Nel caso di realizzazione di medie strutture di vendita, attività di somministrazione alimenti e bevande, attività collettive con Slp non superiore a 200 mq, attività collettive con Slp superiore a 200 mq e complessi direzionali, poiché incidono in modo sostanziale sul carico urbanistico gravante sul territorio, è richiesta la verifica della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nella misura del 100 % della Slp.
   - L'esercizio delle attività industriali ammesse nel presente ambito è condizionato all'adozione di misure atte a non recare molestia ambientale per il vicinato.

- Gli edifici di nuova costruzione devono mantenere la distanza minima di 100 ml da strutture agricole preesistenti e/o utilizzate per il ricovero o l'allevamento di animali quali stalle, concimaie, porcilaie, ecc.
- Nel caso di realizzazione di medie strutture con superficie di vendita superiore a 800 mq, dovranno essere predisposti idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alle nuove strutture.

Art. 28 - Ambiti commerciali - CM

1. Definizione
   Gli ambiti commerciali sono contraddistinti dalla presenza di edifici destinati al commercio.

2. Destinazioni d'uso
   Destinazione principale: medie strutture di vendita
   Destinazioni compatibili: esercizi di vicinato, strutture per il commercio all'ingrosso, centri commerciali, attività di somministrazione alimenti e bevande, attività collettive con Slp non superiore a 200 mq, attività collettive con Slp superiore a 200 mq, artigianato di servizio, uffici e studi professionali.
   Destinazioni non ammissibili: residenza, attività ricettive, grandi strutture di vendita, attività di intrattenimento con Slp non superiore a 150 mq, attività di intrattenimento con Slp superiore a 150 mq, industria ed artigianato produttivo, magazzini, complessi direzionali.

3. Tipi di intervento
   Manutenzione straordinaria
   Ristrutturazione edilizia
   Nuova costruzione

4. Strumenti attuativi
   Titolo abilitativo diretto: manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

5. Parametri urbanistici
   Rapporto di copertura (Rc): 1/3
   Superficie drenante (Sd): 20% della superficie territoriale
   Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 1,2 mq/mq
   Altezza reale massima (Hr max): 9 metri
   Distacco stradale (Ds): 10 metri
   Distanza dal confine (Dc): pari all'altezza dell'immobile, con un minimo di 5 metri, salvo accordi convenzionati di confine
   Distanza tra edifici (Df): 10 metri

6. Prescrizioni
   - Nel caso di realizzazione di medie strutture di vendita, attività di somministrazione alimenti e bevande, attività collettive con Slp non superiore a 200 mq, attività collettive con Slp superiore a 200 mq e complessi direzionali, poiché incidono in modo sostanziale sul carico urbanistico gravante sul territorio, è richiesta la verifica della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nella misura del 100 % della Slp.
   - Gli edifici di nuova costruzione devono mantenere la distanza minima di 100 ml da strutture agricole preesistenti e/o utilizzate per il ricovero o l'allevamento di animali quali stalle, concimaie, porcilaie, ecc.
   - Nel caso di realizzazione di medie strutture con superficie di vendita superiore a 800 mq, dovranno essere predisposti idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alle nuove strutture.

Art. 29 - Ambiti ricettivi - RC

1. Definizione
   Gli ambiti ricettivi sono contraddistinti dalla presenza di attrezzature turistico - alberghiere.

2. Destinazioni d'uso
   Destinazione principale: attività ricettive
   Destinazioni compatibili: attività di somministrazione alimenti e bevande, attività collettive con Slp non superiore a 200 mq, attività collettive con Slp superiore a 200 mq.
   Destinazioni non ammissibili: residenza, esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, strutture per il commercio all'ingrosso, centri commerciali, attività di intrattenimento con Slp non superiore a 150 mq, attività di intrattenimento con Slp superiore a 150 mq, artigianato di servizio, industria ed artigianato produttivo, magazzini, uffici e studi professionali, complessi direzionali.

3. Tipi di intervento
   Manutenzione straordinaria
   Ristrutturazione edilizia
   Nuova costruzione

4. Strumenti attuativi
   Titolo abilitativo diretto: manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

5. Parametri urbanistici
   Rapporto di copertura (Rc): 1/5
   Superficie drenante (Sd): 20% della superficie fondiaria
   Indice di edificabilità fondiaria (If): 1,2 mc/mq
   Altezza reale massima (Hr max): 9,5 metri
   Distacco stradale (Ds): 6 metri
   Distanza dal confine (Dc): 6 metri salvo accordi convenzionati di confine
   Distanza tra edifici (Df): pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di 10 metri

6. Prescrizioni
   - Nel caso di nuova costruzione ed ampliamento è richiesta la verifica della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nella misura del 100 % della Slp.
   - Gli edifici di nuova costruzione devono mantenere la distanza minima di 100 ml da strutture agricole preesistenti e/o utilizzate per il ricovero o l'allevamento di animali quali stalle, concimaie, porcilaie, ecc.

Art. 30 - Aree destinate alla viabilità

1. Definizione
   Costituiscono le aree destinate alla viabilità i sedimi stradali, i marciapiedi, le piazze e qualsiasi altro spazio a servizio della viabilità stradale e pedonale.

2. Interventi consentiti
   In tali aree è esclusa ogni edificazione. Sono consentiti unicamente interventi di pubblica utilità a servizio della viabilità stradale o pedonale e finalizzati alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

PARTE II – GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

Art. 31 - Generalità

Così come previsto dalla LR n. 12/2005, gli Ambiti di Trasformazione Residenziale (ATR), gli Ambiti di Trasformazione Produttiva (ATP), gli Ambiti di Riqualificazione Ambientale (ARA) e gli Ambiti di Riqualificazione Urbana (ARU) sono disciplinati all'interno del Documento di Piano.

PARTE III - IL SISTEMA RURALE - PAESISTICO - AMBIENTALE

Art. 32 - Generalità

Il sistema rurale – paesistico - ambientale è costituito dai seguenti ambiti:

- Ambiti agricoli: aventi un importante ruolo economico - produttivo, oltre che paesaggistico;
- Ambiti boschivi e di tutela ambientale: costituiti da aree verdi non necessariamente coperte da vegetazione fitta a carattere boschivo, meritevoli di tutela in quanto molto sensibili da un punto di vista paesaggistico e ambientale.

Art. 33 - Ambiti agricoli - AGR

1. Definizione
   Gli ambiti agricoli sono costituiti da aree prevalentemente esterne all'abitato, destinate all'attività agricola.

2. Destinazioni d'uso
   Negli ambiti agricoli sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previste dalla normativa regionale vigente.

3. Tipi di intervento
   La costruzione di nuovi edifici residenziali connessi alla conduzione del fondo è ammessa qualora le esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
   Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente in conformità a quanto previsto dalla normativa regionale vigente.
   Sugli edifici esistenti utilizzati con funzione agricola sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed ampliamento nel rispetto dei parametri di cui al paragrafo seguente.

4. Parametri urbanistici
   a) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:
      a) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
      b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
      c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.
   b) Le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie.
   c) Altezza reale massima (Hr max): 8,5 metri
   d) Distacco stradale (Ds): 20 metri per le strade provinciali, 15 metri per le strade comunali.
   e) Distanza dal confine (Dc): pari all'altezza degli edifici e comunque non inferiore a 5 metri, salvo accordi convenzionati di confine
   f) Gli allevamenti zootecnici dovranno distare dagli ambiti residenziali almeno 200 metri.
   g) Gli allevamenti avicoli e suini dovranno distare dagli ambiti residenziali almeno 300 metri.

5. Prescrizioni
   - Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui al comma 4, punti a) e b), sono incrementati del 20 per cento.
   - Per il computo della superficie aziendale è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.
   - Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.
   - I limiti di cui al comma 4, punto b) non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

- Per gli edifici esistenti sparsi individuati nella cartografia del Piano delle Regole col simbolo ● (cerchio viola) e utilizzati per attività diverse dalla agricoltura sono possibili interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, anche con aumento una tantum del 25% della volumetria preesistente, ed autorizzata, alla data di adozione del PGT, nel limite massimo di 200 mc. Tale incremento non è consentito per i fabbricati realizzati da agricoltori per uso agricolo, i quali non possono essere soggetti a cambio di destinazione d'uso diverso da quello autorizzato.
- Per gli edifici esistenti individuati nella cartografia del Piano delle Regole col simbolo ▲ (triangolo rosso) sono possibili unicamente interventi di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo, per la parte ricadente in classe 4 di fattibilità geologica, come prescritto dallo Studio Geologico Comunale. Sono altresì consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
- Le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.
- Non potranno essere realizzati nuovi edifici all'interno del perimetro del Parco naturale della Valle del Lambro.
- Come prescritto dall'art. 15 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, sono stati individuati, con apposita campitura nella tavola PR. 3, gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico.

Art. 34 - Ambiti boschivi e di tutela ambientale - ABT

1. Definizione
   Gli ambiti boschivi e di tutela ambientale sono costituiti da aree verdi, non necessariamente ricoperte da vegetazione fitta a carattere boschivo, meritevoli di tutela, perché molto sensibili da un punto di vista paesaggistico ed ambientale.

2. Destinazioni d'uso
   Gli ambiti boschivi e di tutela ambientale devono essere tutelati da qualsiasi intervento che ne possa alterare le caratteristiche morfologiche, al fine di favorire la ricostruzione degli ecosistemi e preservare la biodiversità.

3. Tipi di intervento
   Non sono consentiti interventi di nuova costruzione.
   Sono assentiti interventi volti alla realizzazione di reti tecnologiche di pubblica utilità a servizio di edifici esistenti, regolarmente autorizzati.
   Per la manutenzione dei boschi è ammessa la collocazione di capanni deposito attrezzi, con struttura in legno o in pietra locale, della superficie massima mq 9,00, posata su basamenti in legno (tronchi) o pietra, con altezza massima, alla radice delle falde di copertura, di 2,30 m. Il permesso di costruire è valido per un solo manufatto a servizio di lotto di almeno mq 5.000 di bosco e con convenzione di asservimento.
   Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, purché vengano rispettati la sagoma, il sedime e la volumetria preesistenti.

4. Prescrizioni
   - Negli ambiti boschivi e di tutela ambientale non è consentito asportare humus, terriccio e cortica erbosa, fatti salvi gli interventi di lavorazione del terreno agricolo autorizzati dagli enti competenti.
   - Non è consentita l'eliminazione delle alberature d'alto fusto esistenti.
   - Per gli edifici esistenti individuati nella cartografia del Piano delle Regole col simbolo ▲ (triangolo rosso) sono possibili unicamente interventi di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo, per la parte ricadente in classe 4 di fattibilità geologica, come prescritto dallo Studio Geologico Comunale. Sono altresì consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Art. 35 - I Crotti

1. Definizione
   I crotti sono cantine naturali localizzate nei piani interrati degli edifici siti nella parte alta del paese, a ridosso dell'area montana.

2. Destinazioni d'uso
   I crotti devono mantenere l'originaria destinazione. Non è quindi ammesso alcun mutamento di destinazione d'uso degli stessi. Sono ammessi l'esposizione di prodotti e/o manufatti locali ed attività collettive didattiche volte alla promozione ed alla valorizzazione dei prodotti, degli usi e dei costumi della tradizione locale.

3. Tipi di intervento
   Non è ammessa alcuna modifica strutturale e tipologica dei crotti, al fine di preservare il loro valore storico ed ambientale.

TITOLO IV – IL SISTEMA DEI VINCOLI

Art. 36 - Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata

Il presente Piano delle Regole adegua la disciplina urbanistica comunale alle previsioni contenute nelle disposizioni statali, negli strumenti di pianificazione territoriale regionale e provinciale nonché nei piani di settore che esplicano nei confronti della pianificazione comunale effetti immediatamente vincolanti.

PARTE I – VINCOLI DI TUTELA

Art. 37 - Beni paesaggistici sottoposti a tutela

Gli interventi previsti nelle aree di seguito elencate sono preventivamente soggetti a richiesta di autorizzazione paesaggistica presso gli enti territorialmente competenti.

1. Area di notevole interesse pubblico (*rif. D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1, lettere c) e d))*
   L'intero territorio comunale di Albavilla è sottoposto a Decreto Ministeriale del 29.04.1971, che dichiara di notevole interesse pubblico l'intero territorio del Comune di Albavilla, ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497.

2. Aree tutelate per legge
   - *2.1.* Terreni ricompresi nella perimetrazione del Parco Regionale della Valle del Lambro (rif. *D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera f))*
   - *2.2.* Fiumi, torrenti, 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 (rif. *D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c)):*
     - 2.2.1. Torrente Sorgente di Alserio (nei pressi del confine con il Comune di Alserio)
     - 2.2.2. Valle di Parravicino o il fiume con la Sorgente di Campolasso (nei pressi del confine con il Comune di Erba)
     - 2.2.3. Torrente Cosia (dalla confluenza dei due rami in cui si divide a nord ovest dell'Albergo della Salute)
     - 2.2.4. Valle di Carcano (dall'abitato di Vill'Albese)

   - *2.3.* Territori contermini al lago di Alserio compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia (*rif. D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera b))*

   - *2.4.* Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco (rif. *D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera g))*

Art. 38 - Beni di interesse culturale

L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali di seguito elencati è subordinata ad autorizzazione del soprintendente. Il mutamento di destinazione d'uso dei beni medesimi è comunicato al soprintendente.

L'interesse culturale è stato sino ad ora riconosciuto con apposito decreto per i seguenti beni immobili presenti sul territorio comunale:

- interesse storico-artistico: "complesso architettonico dell'ex asilo vecchio" sito in Via Cavour n.3/Vicolo della Chiesa n. 5, tutelato con Decreto del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia del 24.01.2005;
- interesse storico-artistico: "Villa Arnaboldi già Valsecchi" sita in Via XXV Aprile n. 1, tutelata con Decreto del Segretariato Regionale per la Lombardia del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo del 12.01.2017;
- interesse archeologico: "insediamento di età romana e necropoli" sito in Via Madonna di Loreto/Via San Bartolomeo, tutelato con Decreto del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia del 25.10.2005.

I beni appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, devono essere sottoposti a verifica di interesse culturale da parte degli enti competenti per l'accertamento della sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico del bene stesso. Tale verifica di interesse culturale è da richiedersi nel caso in cui l'immobile sia stato realizzato da autore non più vivente e la propria esecuzione risalga ad oltre settanta anni.

Art. 39 - Aree a rischio archeologico sottoposte a tutela

Il presente Piano delle Regole recepisce quanto segnalato dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia per le aree identificate nella cartografia di piano con la dicitura "*aree a rischio archeologico*".
In tali aree, i progetti edilizi che prevedono l'abbassamento del piano di campagna, con particolare riferimento alla formazione di locali e box interrati, sono trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia per l'espressione del parere di competenza e per le opportune misure di salvaguardia.

Art. 40 - Aree a bosco individuate dal PIF del Parco Regionale Valle Lambro

Il presente Piano delle Regole recepisce quanto normato all'interno del Piano di Indirizzo Forestale del Parco Regionale della Valle del Lambro, in fase di adozione, per le aree identificate nella cartografia di piano con la dicitura "*bosco ai sensi dell'art. 42 della L.R. 31/2008".*
In particolare in tali aree vige il divieto di piantumazione delle specie esotiche a carattere infestante indicate nell'articolo 52 del R.R. 5/2007 a cui si aggiungono le specie indicate nella lista delle specie alloctone vegetali oggetto di monitoraggio, contenimento o eradicazione all'allegato E della DGR VIII/007736 del 24 luglio 2008.

PARTE II – VINCOLI DI DIVIETO

Art. 41 - Fasce di rispetto cimiteriale

Nelle fasce di rispetto cimiteriale non sono consentite nuove costruzioni e ricostruzioni.
Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre alla manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia.

Art. 42 - Zone di rispetto di pozzi e sorgenti

Le zone di tutela assoluta dei pozzi e delle sorgenti, dell'estensione di dieci metri di raggio dal punto di captazione, devono essere adeguatamente protette e devono essere adibite esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.
Le zone di rispetto dei pozzi e delle sorgenti, così come individuate sulla cartografia del Piano delle Regole, sono soggette alla normativa di cui all'art. 94 del D. Lgs. 152/2006 e di cui alla D.g.r. 10 aprile 2003 n. 12693.

Art. 43 - Fasce di rispetto degli elettrodotti

L'elettrodotto a 132 kV n. 520 "cp Erba - cp Montorfano", che attraversa il territorio comunale, genera una fascia di rispetto avente le seguenti "distanze di prima approssimazione":
- distanza di prima approssimazione-destra: 19 metri;
- distanza di prima approssimazione-sinistra: 18 metri.

Gli elettrodotti di media tensione (MT) sul territorio comunale generano una fascia di rispetto avente le seguenti "distanze di prima approssimazione":
- per linee MT semplice terna: 10 metri;
- per linee MT doppia terna: 11 metri.

Il valore della "distanza di prima approssimazione" delle cabine secondarie di trasformazione è pari a 2 metri.
All'interno della fascia di rispetto, per le nuove aree di gioco per l'infanzia e per i nuovi edifici ad uso abitativo, scolastico o comunque adibiti a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere, dovrà essere rispettato il valore di induzione magnetica di 3 microtesla.
I progetti per i nuovi interventi di cui sopra saranno oggetto di verifica da parte dell'ente gestore dell'elettrodotto.
Sugli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto, per interventi edilizi che modifichino il volume, la sagoma, la destinazione degli immobili o che comportino un incremento del numero di persone esposte, dovrà essere rispettato il valore di induzione magnetica di 3 microtesla, da verificarsi da parte dell'ente gestore dell'elettrodotto.

Art. 44 - Fasce di rispetto delle Stazioni Radio Base

Le Stazioni Radio Base presenti sul territorio comunale, in Via Molinara e in Via Ai Monti, generano una fascia di rispetto di 200 mt.
Per la realizzazione di strutture con permanenza di persone nella fascia di rispetto, dovrà essere presentata presso gli uffici comunali la verifica previsionale del rispetto dei limiti di cui al DPCM 08.07.2003 (G.U. 199/2003) a firma di tecnico abilitato.

Art. 45 - Fasce di rispetto dei metanodotti

Il metanodotto Snam Rete Gas che interessa il territorio comunale genera delle fasce di rispetto/sicurezza variabili in funzione della pressione di esercizio, del diametro della condotta e delle condizioni di posa, in conformità alla normativa vigente. Le fasce di rispetto indicate dall'Ente gestore della rete di distribuzione sono:
- Metanodotto Allacciamento Resin 2000: 6,00 metri per parte dalla condotta;
- Metanodotto Allacciamento Comune di Albavilla: 6,00 metri per parte dalla condotta;
- Metanodotto Allacciamento Comune di Faggeto Lario: 6,00 metri per parte dalla condotta;
- Metanodotto Allacciamento Castagna: 6,00 metri per parte dalla condotta;
- Metanodotto Montorfano-Albavilla: 6,00 metri per parte dalla condotta.

Risulta inoltre posata una tubazione denominata "Metanodotto Allacciamento Balzaretti & Modigliani", rappresentata nella cartografia di piano, che non determina una fascia di rispetto in quanto attualmente non utilizzata per la distribuzione del gas.
Nella zona di rispetto dei metanodotti, i progetti edilizi dovranno ottenere il preventivo parere favorevole degli Enti preposti.

Art. 46 - Fasce di rispetto stradale

Le fasce di rispetto stradale sono definite e normate dal Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e ss.mm.ii.), oltre che dalle indicazione grafiche della cartografia allegata al Piano delle Regole.
Viene individuata una fascia di rispetto di 30 mt per le porzioni fuori terra e di 20 mt per le porzioni interrate degli immobili lungo la SP ex SS 639.
Per la SP 37 e la SP 40 viene individuata una fascia di rispetto di 10 mt.
Nelle fasce di rispetto stradale non è consentita alcuna nuova edificazione, fatta eccezione per i seguenti interventi, purché compatibili con la destinazione d'uso dell'area:
- installazione di impianti per il rifornimento e lavaggio dei veicoli ed il ristoro degli utenti;
- realizzazione di cabine di trasformazione dell'energia elettrica ed attrezzature tecnologiche di interesse pubblico;
- opere di recinzione, purché non limitino la visibilità;
- realizzazione di piste ciclabili e manufatti a servizio della mobilità ciclo-pedonale;
- realizzazione di pensiline di copertura degli ingressi, con sporgenza a sbalzo non superiore a m 1,20, e coperture di terrazzi degli edifici esistenti;
- realizzazione di parcheggi e relative opere di accesso.

La realizzazione di impianti per il rifornimento e lavaggio dei veicoli ed il ristoro degli utenti e parcheggi e relative opere di accesso è consentita nei soli tratti stradali non interessati dalla rete ecologica provinciale.
All'esterno del perimetro del centro abitato, per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento, purché compatibili con la normativa d'ambito e purché l'edificazione non ricada nella fascia di rispetto di 10 mt dal confine stradale né riduca la distanza tra l'edificio ed il confine stradale stesso.
All'interno del perimetro del centro abitato, per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento, purché compatibili con la normativa d'ambito e purché l'edificazione non riduca la distanza tra l'edificio ed il confine stradale stesso.
Per gli interventi ammessi nelle fasce di rispetto sono richieste la presentazione di atto di precarietà, con impegno a rimuovere le opere realizzate a proprie spese su richiesta dell'Amministrazione comunale, e, in caso di interventi di nuova costruzioni o modifiche che riducano la distanza tra gli immobili ed il confine stradale, l'autorizzazione dell'Ente gestore della strada.

Le aree comprese nelle zone di rispetto stradale possono essere computate ai fini del calcolo delle volumetrie e delle superfici lorde, salvo diversa identificazione della cartografia allegata al Piano delle Regole.
Eventuali deroghe all'osservanza delle distanze dalle strade sono ammissibili nei limiti consentiti dalle leggi vigenti e previo nulla-osta dell'Ente gestore della strada.
Nelle fasce di rispetto dovrà essere conservato il patrimonio arboreo esistente; sono ammessi gli interventi di manutenzione e avvicendamento delle alberature.
Nella fascia di rispetto della SP ex SS 639, in quanto individuata nel PPR come "Strada panoramica n. 41 (SS dei laghi di Pusiano e Garlate)", al fine di valorizzarne il carattere di panoramicità, deve essere privilegiato l'uso di prodotti eco-compatibili per il posizionamento di barriere e limitatori di traffico laterali.

Art. 47 - Aree destinate alla viabilità futura

Le aree individuate nella cartografia di piano come "viabilità futura" non possono essere interessate da nuova edificazione, ma possono essere computate ai fini del calcolo delle volumetrie e delle superfici lorde.

Art. 48 - Aree di laminazione

Nelle aree di laminazione sono vietati i riporti di terreno e la realizzazione di qualsiasi nuova costruzione, anche temporanea.

Art. 49 - Vincoli di natura geologica, idrogeologica e sismica

Conformemente a quanto stabilito all'art. 57 della LR 12/2005 e ai successivi criteri e indirizzi regionali, l'approfondimento della componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale è demandata all'allegato Studio geologico e idrogeologico del territorio comunale, che fa parte integrante del presente Piano delle Regole.
Per gli edifici esistenti individuati nella cartografia del Piano delle Regole col simbolo ▲ (triangolo rosso) sono possibili unicamente interventi di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo, per la parte ricadente in classe 4 di fattibilità geologica, come prescritto dallo Studio Geologico Comunale. Sono altresì consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
Eventuali studi di dettaglio potranno meglio specificare gli ambiti ricompresi nella classe di fattibilità geologica 4 – fattibilità con gravi limitazioni.
La realizzazione degli interventi di consolidamento idraulico e di prevenzione del dissesto idrogeologico deve essere prioritariamente valutata mediante l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica, utilizzando le specie arboree ed arbustive comprese in apposito elenco allegato al PTCP.

PARTE III – PREVENZIONE DEI FENOMENI DA GIOCO D'AZZARDO PATOLOGICO (GAP)

Art. 50 - Individuazione dei luoghi sensibili e delle relative fasce di rispetto

Conformemente a quanto stabilito dall'articolo 5, comma 1, della Legge Regionale 21 ottobre 2013, n. 8 "Norme per la prevenzione e il trattamento del gioco d'azzardo patologico" è vietata la nuova installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito di cui all'articolo 110, comma 6, del r.d. 773/1931 in locali che si trovino a una distanza di cinquecento metri da istituti scolastici di ogni ordine e grado, asili nido d'infanzia, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori. Tali luoghi sensibili, situati nel territorio comunale di Albavilla, e le relative fasce di rispetto sono individuati nella cartografia di Piano.
Per quanto concerne i luoghi sensibili localizzati nei comuni limitrofi, dovrà essere comunque garantita la distanza di cinquecento metri dagli stessi.

TITOLO V – PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE

Art. 51 - Criteri di incentivazione

1) Recupero dei Nuclei di Antica Formazione
Al fine di promuovere il recupero dei Nuclei di Antica Formazione, l'Amministrazione Comunale propone riduzione delle imposte sugli immobili in caso di ristrutturazione di fabbricati ad uso residenziale o commerciale siti nei Nuclei di Antica Formazione. Tali riduzioni saranno determinate con atto specifico approvato dalla Pubblica Amministrazione.

2) Incentivazione dei negozi di vicinato
È prevista una riduzione delle imposte sugli immobili per i primi periodi di attività, nella misura e nei tempi che la Pubblica Amministrazione stabilirà mediante atto amministrativo, al fine di promuovere l'apertura di negozi di vicinato nei Nuclei di Antica Formazione.

Art. 52 - Perequazione e compensazione

Le tecniche di perequazione e compensazione vengono così applicate:

- l'area sorgente - chiamata anche nella cartografia del Piano con il nome di "standard futuri" – è dotata di un indice volumetrico, generatore di un diritto edificatorio, pari a 0,6 mc/mq;
- tale diritto edificatorio dovrà concretizzarsi su di un fondo accipiente, o area di atterraggio, scelto dal proprietario del diritto tra:
  - gli Ambiti di Trasformazione Residenziale;
  - gli Ambiti residenziali consolidati (incremento massimo del 25% dell'indice dell'ambito);
  - gli Ambiti residenziali di completamento (incremento massimo del 20% dell'indice dell'ambito);
  - gli Ambiti residenziali di interesse paesistico (per l'ampliamento degli edifici esistenti, fino al raggiungimento massimo di If = 1 mc/mq);
  - gli Ambiti residenziali saturi (incremento massimo del 25% dell'indice dell'ambito);
  - gli Ambiti residenziali di espansione limitata (fino al raggiungimento della volumetria massima di 550 mc, indipendentemente dalle dimensioni del lotto).
- Sono esclusi dalla perequazione i Nuclei di Antica Formazione, gli Ambiti residenziali caratterizzati da ville e parchi, gli Ambiti di Riqualificazione Urbana, gli Ambiti Produttivi, gli Ambiti commerciali, gli Ambiti ricettivi e l'Ambito di Riqualificazione ambientale della Salute.
- analogamente, i proprietari dei fondi accipienti possono stabilire in sede di negoziazione se cedere al comune un'area ricadente nell'ambito stesso, se trattasi di Ambito di Trasformazione Residenziale, o un'area sorgente, dopo averne acquistata la proprietà.
- l'Amministrazione comunale rilascia ufficialmente dei "certificati di credito volumetrico", liberamente commerciabili, all'atto di cessione gratuita da parte del proprietario di un'area sorgente alla Pubblica Amministrazione.
- i diritti edificatori generati dalle aree sorgente esterne agli ambiti di trasformazione vanno ad incrementare la dotazione intrinseca di edificabilità dell'ambito, di per sé volutamente ristretta, sino al raggiungimento di un indice massimo predefinito.

È istituito un registro dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico dal Comune ai sensi dell'art. 11, comma 4, della LR 12/2005, per garantire la trasparenza delle operazioni relative alla commercializzazione dei diritti edificatori.

TITOLO VI –MISURE DI SALVAGUARDIA E NORME FINALI

Art. 53 - Misure di salvaguardia e norme finali

1. Gli immobili che alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio sono in contrasto con le presenti disposizioni possono subire trasformazioni solo per adeguarvisi. Sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
2. I Piani Attuativi, gli atti di programmazione e i procedimenti edilizi convenzionati a seguito dei quali è stata sottoscritta apposita convenzione entro la data di adozione del Piano di Governo del Territorio mantengono validità fino alla completa realizzazione delle opere ed al completo sfruttamento della capacità edificatoria in essi previsti secondo la specifica convenzione.
Dopo la scadenza del termine di validità della convenzione, gli interventi previsti dallo strumento attuativo non ancora eseguiti dovranno essere realizzati secondo quanto disciplinato dal Piano di Governo del Territorio.