più associati

22012 Cernobbio (CO)
V.le Matteotti 18C
T +39 031 3347025
F +39 031 3347027
E info@sertin.net
W www.sertin.net
C.F./P.IVA 03370340139

E. Bernasconi A. Bernasconi G.M. Pellò architetti

COLLABORATORI:
dott.ssa V. Malaspina

L'AUTORITA' PROPONENTE
rag. Franco Pagani

L'AUTORITA' PROCEDENTE
geom. Umberto Bonardi

L'AUTORITA' COMPETENTE
geom. Roberto Cozza

FASI

Approvazione - Delib. C.C. n. del
Verifica di compatibilità PTCP - Atto n. del
Adozione - Delib. C.C. n. del
Proposta - conferenza di valutazione
Elaborazione e redazione
Scoping - conferenza di valutazione
Orientamento e preparazione
Atto di avvio PGT/VAS - Delib. G.C. n. 19 del 14/02/2012

COMUNE DI
Cadorago
PROVINCIA DI COMO

OGGETTO:

PROGETTO

Normativa
del Piano delle Regole

PRIMA VARIANTE AL PGT
Piano di Governo del Territorio
approvato con delib. C.C. n. 44/45 del 29 e 30/09/2010
PdR Piano delle Regole
ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/05

PR.n V

DIRECTORY PRINCIPALE	DIRECTORY DI LAVORO	FILE \ LAYOUT	REVISIONE	DATA
275-CADORAGO-VAR-PGT	275-PGT-FASE-03-ADO	275-COPERTINE-A4.dwg	02	LUGLIO 2013

INDICE

TITOLO I - NORMATIVA GENERALE..... 3

ART. 1 IL PIANO DELLE REGOLE 3
ART. 2 ELABORATI PRESCRITTIVI 4
ART. 3 ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE 5
ART. 4 DEROGHE 6
ART. 5 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI .. 6
ART. 6 MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE 11
ART. 7 AREE PERTINENZIALI DEGLI EDIFICI 13
ART. 8 INTERVENTI PERTINENZIALI 14
ART. 9 TRASFERIMENTO DI CAPACITÀ INSEDIATIVA.....15
ART. 10 EDIFICABILITÀ.....15
ART. 11 AREE DI SOSTA E DI PARCHEGGIO.....16

TITOLO II - NORMATIVA SETTORIALE 19

ART. 12 DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO 19
ART. 13 DISCIPLINA DEL COMMERCIO E DELLE ATTIVITÀ EQUIPARATE.....29
ART. 14 TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE 34
ART. 15 PRESCRIZIONI INERENTI IL RETICOLO IDRICO 38
ART. 16 PRESCRIZIONI INERENTI LE CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA 39
ART. 17 PRESCRIZIONI INERENTI LA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE.....39
ART. 18 PRESCRIZIONI INERENTI IL PIANO URBANO DEL TRAFFICO 39

TITOLO III - NORMATIVA SPECIFICA DELLE AREE E DEGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO 40

ART. 19 AREE ED AMBITI CON PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE..40
ART. 20 **NAF** - CENTRI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE.....41
ART. 21 **VA** - AREE ED AMBITI CON ELEVATA INCIDENZA DI VERDE AMBIENTALE.....48
ART. 22 **AU** – AREE ED AMBITI DI MANTENIMENTO E RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO 51
ART. 23 **LC** - AREE ED AMBITI DI SATURAZIONE DEI LOTTI INEDIFICATI INTERCLUSI.....54
ART. 24 **NR** - EDIFICI E RELATIVE PERTINENZE NON REGOLATI DALLE NORME REGIONALI IN MATERIA DI EDIFICAZIONE NELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA.....56
ART. 25 **IA** - AREE ED AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE: INDUSTRIALI, ARTIGIANALI 58
ART. 26 **TC** - AREE ED AMBITI PER ATTIVITÀ TERZIARIE, DIREZIONALI, COMMERCIALI, TURISTICO RICETTIVE.....60
ART. 27 AREE DI TRASFORMAZIONE E SVILUPPO DEGLI AMBITI STRATEGICI.....62
ART. 28 AREE ED AMBITI DESTINATI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA 62
ART. 29 COMPARTI BOSCATI COMPLEMENTARI DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE...65
ART. 30 AREE E COMPARTI PRATIVI E BOSCATI A CARATTERE AMBIENTALE, DI INTERPOSIZIONE TRA TERRITORIO RURALE ED EDIFICATO E DI POROSITÀ NEL CONSOLIDATO URBANO 67

ART. 31 COMPARTI AVENTI EFFICACIA AGRICOLA PREVALENTE AI SENSI DELL'ART. 15 DEL PTCP....69
ART. 32 AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO...69
ART. 33 AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ PUBBLICA 74
ART. 34 IMPIANTI FERROVIARI 77
ART. 35 AREE E FASCE DI RISPETTO 79

TITOLO IV - NORMATIVA TRANSITORIA E FINALE.... 82

ART. 36 PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO....82
ART. 37 EDIFICAZIONE ESISTENTE IN DIFFORMITÀ DEL PIANO 82
ART. 38 TITOLI ABILITATIVI A COSTRUIRE PRECEDENTI L'ADOZIONE DEL PIANO....82
ART. 39 IMMOBILI CONDONATI....83
ART. 40 **PAV** - AMBITI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE....83
ART. 41 APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI E LORO VARIANTI 84

ALLEGATO - CARATTERISTICHE DELLE FINITURE E DEI MATERIALE DA IMPIEGARE NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE..... 85

TITOLO I - NORMATIVA GENERALE

ART. 1 IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

2. Il Piano delle Regole:

a. definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
b. indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
c. individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
d. contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
e. individua:
    1. le aree destinate all'agricoltura;
    2. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
    3. le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

3. Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

4. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

a. caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;

b. consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
c. rapporti di copertura esistenti e previsti;
d. altezze massime e minime;
e. modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
f. destinazioni d'uso non ammissibili;
g. interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42 /2004;
h. requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

5. Le previsioni contenute nella normativa del Documento di Piano, relative agli ambiti di trasformazione, concernenti destinazioni d'uso, indici e parametri urbanistici ed edilizi, nonché le connesse prescrizioni particolari sono prevalenti rispetto alle corrispondenti prescrizioni contenute nella presente normativa.

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

ART. 2 ELABORATI PRESCRITTIVI

Gli elaborati del Piano delle Regole:

Elab.1 **v**	Sistema Urbano - Modalità di intervento - quadro di insieme	1:5.000
Elab.1.1 **v**	Sistema Urbano - Modalità di intervento – foglio 1 – Cadorago Nord	1:2.000
Elab.1.2 **v**	Sistema Urbano - Modalità di intervento – foglio 2 – Cadorago Centro	1:2.000
Elab.1.3 **v**	Sistema Urbano - Modalità di intervento – foglio 3 – Caslino al Piano	1:2.000
Elab.1.4 **v**	Sistema Urbano - Modalità di intervento – foglio 4 – Bulgorello	1:2.000
Elab.2.a **MOD**	Nuclei di Antica Formazione - Modalità di intervento - Nucleo di Cadorago	1:1.000
Elab.2.b **MOD**	Nuclei di Antica Formazione - Modalità di intervento - Nucleo di Caslino al Piano	1:1.000
Elab.2.c **MOD**	Nuclei di Antica Formazione - Modalità di intervento - Nucleo di Bulgorello	1:1.000
Elab.3 **v**	Modalità di intervento - salvaguardie e vincoli	1:5.000
Elab.4.a	Carta della sensibilità paesistica dei siti	1:5.000
Elab.4.b	Schede di valutazione della sensibilità paesistica dei siti	-
Elab. R.n **v**	Normativa del Piano delle Regole	-

unitamente a quelli dello studio della componente geologica, idrogeologica e sismica:

Elab.1	Carta geologica	1:10.000
Elab.2	Carta geomorfologica	1:10.000
Elab.3	Carta idrogeologica	1:10.000
Elab.4	Carta della pericolosità sismica locale	1:10.000

Elab.5	Carta litologico tecnica	1:5.000
Elab.6	Carta di sintesi	1:5.000
Elab.7.1	Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano interventi	1:2.000
Elab.7.2	Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano interventi	1:2.000
Elab.7.3	Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano interventi	1:2.000
Elab.7.4	Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano interventi	1:2.000
Elab.7.5	Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano interventi	1:2.000
Elab.7.6	Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano interventi	1:2.000

contengono previsioni prescrittive la cui attuazione è regolata dalle presenti norme.

ART. 3 ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole si attua mediante interventi diretti:

a. **Permesso di costruire (P. di C.)** a sua volta distinto nelle seguenti fattispecie:

1. Permesso di costruire diretto, quello il cui rilascio non è subordinato alla preventiva approvazione di un piano attuativo.

Esso è a sua volta definito:

- semplice se non comporta l'assunzione di impegni;
- assistito se comporta l'assunzione di specifici impegni da parte del soggetto richiedente contenuti in atto concertativo (convenzione o impegnativa unilaterale d'obbligo), sulla base di accordi intercorsi con il Comune e/o prescrizioni da esso impartite.

2. Permesso di costruire subordinato, quello il cui rilascio richiede la formazione di un preventivo piano attuativo.

b. **Denuncia di inizio attività (DIA)** a sua volta distinto nelle seguenti fattispecie:

1. Denuncia di inizio attività diretta, quella la cui comunicazione non è subordinata alla preventiva approvazione di un piano attuativo.

Essa è a sua volta definita:

- semplice se non comporta l'assunzione di impegni;
- assistita se comporta l'assunzione di specifici impegni da parte del soggetto richiedente contenuti in atto concertativo (impegnativa unilaterale d'obbligo), sulla base di accordi intercorsi con il Comune e/o prescrizioni da esso impartite.

2. Denuncia di inizio attività subordinata, quella la cui comunicazione richiede la formazione di un preventivo piano attuativo.

2. Ai sensi della legge regionale 12/2005 è nella facoltà del richiedente la scelta dell'uno o dell'altro strumento (P.d.C. o DIA).

3. Le modalità e le procedure per il rilascio del Permesso di costruire e per la comunicazione della Denuncia di inizio attività sono quelle previste dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

ART. 4 DEROGHE

Le deroghe alle previsioni ed alle prescrizioni del piano delle regole possono essere assentite per edifici ed impianti pubblici o di uso pubblico con criteri e modalità indicati dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

ART. 5 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

1. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.

2. Parametri e definizioni degli indici urbanistici:

a. St - Superficie territoriale (mq): è la superficie delle aree incluse o che comunque partecipano ad un Piano urbanistico attuativo, permesso di costruire convenzionato o Programma Integrato di Intervento. Essa comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico. Le parti di ambiti, o perimetri da convenzionare, a destinazione per servizi concorrono al calcolo dell'Ut (indice di utilizzazione territoriale). In caso di discordanza tra estensione della superficie catastale e di rilievo, si terrà conto di quest'ultima, purché asseverata ai sensi di legge.

b. Sf - Superficie fondiaria (mq): è la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione. Essa non comprende le aree con

destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico. In caso di discordanza tra estensione della superficie catastale e di rilievo, si terrà conto di quest'ultima, purché asseverata ai sensi di legge.

c. SU1- Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq): comprende le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al terzo comma dell'art. 44 della Legge Regionale 12/05.
d. SU2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq): comprende le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al quarto comma dell'art. 44 della Legge Regionale 12/05.
e. It - Indice di utilizzazione territoriale (mc/mq o mq/mq): è il volume o la superficie lorda di pavimento massimi edificabili per mq di superficie territoriale interessata dall'intervento (Ut = V(o Slp)/St); viene utilizzato nel caso di pianificazione attuativa o titolo abilitativo convenzionato.
f. If - Indice di utilizzazione fondiaria (mc/mq o mq/mq): è il volume o la superficie lorda di pavimento massimi edificabili per metro quadro di superficie interessata dall'intervento (Uf = V(o Slp)/Sf); viene utilizzato in caso di intervento edilizio subordinato a titolo abilitativo diretto.

3. Parametri e definizioni degli indici edilizi:

a. Slp - Superficie lorda di pavimento (mq): è utilizzata per il calcolo dei volumi edificabili ed è la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature interne e perimetrali, bow-windows,etc.) ed al netto delle seguenti superfici:
   1. Portici e gallerie asserviti ad uso pubblico (con atto registrato e trascritto);
   2. Portici di uso privato (ad eccezione di quelli utilizzati quali vani scala chiusi o aperti su uno o più lati) aperti almeno su due lati fino alla concorrenza del 25% della superficie coperta; le maggiori percentuali vengono computate al fine della determinazione del volume.
   3. Terrazze, cavedi e balconi aggettanti;
   4. Terrazze coperte, balconi coperti e incassati rispetto al fronte dell'edificio, logge sino alla profondità di m 1,50; nel caso di maggior profondità viene considerata la sola porzione eccedente;
   5. Superfici relative ai volumi tecnici (fino ad un limite massimo del 2% della Slp dell'edificio), cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari

a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati, comprese le superfici degli spazi d'accesso (vani corsa degli impianti di sollevamento, locali macchine per ascensore, centrali termiche).

6. Spazi interrati su almeno tre fronti sottostanti agli edifici purché l'intradosso della soletta di copertura non sporga di un'altezza superiore a cm 50 dalla quota campagna esistente e misurata sul fronte di maggior sporgenza. Detti spazi dovranno però avere altezza interna inferiore o uguale a m 2,50 ed essere adibiti ad usi che non comportino la presenza continuativa di persone quali ad esempio: cantinole, deposito attrezzi, deposito biciclette, moto, immondezzai, ripostigli etc.
7. Spazi destinati al ricovero ed alla sosta dei veicoli:
   a. se realizzati in sottosuolo con altezza inferiore a m 2,70;
   b. se realizzati al piano terreno dei fabbricati e facenti parte organica dell'edificio, con altezza inferiore a m 2,50.
8. Sottotetti con soffitto inclinato (pendenza minima 30%) che non presentino altezza massima superiore a m 2,50 al colmo misurata dalla quota del piano di pavimento fino all'intradosso dell'orditura secondaria (travetti di spessore massimo pari a 20 cm), con presenza di soli lucernari (max uno per falda) utili per ispezioni. In caso di sottotetti con soffitto orizzontale l'altezza massima non deve superare m 1,80 sempre senza possibilità di aperture verticali. La loro superficie deve comunque essere compresa entro un perimetro in nessun caso eccedente quello del piano abitabile sottostante.
9. Vani scala a servizio di più unità immobiliari residenziali purché interne alla sagoma del fabbricato principale.

b. <u>Sc - Superficie coperta (mq)</u>: è la superficie risultante dalla proiezione al piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, dell'edificio principale e di tutte le costruzioni accessorie (anche se staccate dal corpo principale), con l'esclusione delle sole parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda, pensiline, tettoie, etc., fino ad una sporgenza massima di m 1,50 e calcolata per la parte eccedente per sporgenze maggiori.

   Le costruzioni interrate non sono computate nel calcolo della superficie coperta purché l'estradosso della soletta di copertura sia inferiore al piano

di campagna e sia ricoperto con riporto di terra di coltivo per uno spessore di almeno cm 40.

c. Cf e Ct - Rapporti massimi di copertura (%): è il rapporto percentuale tra la superficie coperta (Sc) e la superficie territoriale (St) negli interventi subordinati a piani attuativi o titolo abilitativo convenzionato; è il rapporto percentuale tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (sf) negli interventi edilizi diretti.

d. H - Altezza massima (m):

1. Nel caso di edifici residenziali, terziari e commerciali è la misura intercorrente tra la quota del piano naturale di campagna o la quota del terreno sistemato se più basso o la quota stradale da cui l'edificio emerge e la quota di intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile ovvero la quota d'intradosso (altezza media) del solaio inclinato dell'ultimo piano abitabile (o avente caratteristiche di abitabilità, o altezza massima utile netta ≥ a 2,40 ml), oppure alla quota di colmo nei casi di copertura con pendenza superiore al 40%;
2. Nel caso di edifici destinati alla produzione è la misura intercorrente tra la quota del piano naturale di campagna o la quota del terreno sistemato se più basso o la quota stradale da cui l'edificio emerge e il piano d'imposta delle travi di copertura;
3. Nel caso di interventi destinati al recupero abitativo dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 20/2005 è la misura intercorrente tra la quota del piano naturale di campagna o la quota del terreno sistemato se più basso o la quota stradale da cui l'edificio emerge e la quota di gronda (Hrs)
4. Per gli edifici costruiti su terreni in pendenza, l'altezza è calcolata come media delle altezze, determinate come ai punti precedenti, delle pareti che formano il poligono dell'edificio con la condizione che l'altezza maggiore non superi del 20% l'altezza ammessa nell'ambito.
5. Per gli edifici costruiti a gradoni su terreni in pendenza l'altezza d'ambito deve essere mantenuta almeno fino alla profondità di m 10,00 verso monte lungo la parete dell'edificio.
6. Sono consentite modifiche del piano originario di campagna al solo fine di raccordare le quote naturali del terreno circostante il fabbricato a quelle di progetto. Le modificazioni potranno interessare un sedime

della profondità massima di m 5,00 misurata dalle pareti perimetrali dell'edificio, a condizione che il riporto di terreno non superi l'altezza di m 1,00.

7. La normativa specifica delle aree e degli ambiti del tessuto urbano consolidato di cui al Titolo III delle presenti norme stabilisce i valori massimi per l'altezza degli edifici nei diversi ambiti da computarsi come sopraddetto.

e. V – Volume (mc) Il volume degli edifici è determinato dal prodotto delle superfici lorde complessive (Slp) per l'altezza reale dell'interpiano, incrementata dell'altezza convenzionale del solaio, pari a m 0,30. Il conteggio del volume degli edifici appartenenti ai Nuclei di antica formazione viene disciplinato dal successivo art. 19. Il volume così calcolato viene utilizzato sia per le verifiche sulla dotazione di parcheggi privati ai sensi della Legge 122/89, sia per il computo degli oneri concessori, se ed in quanto dovuti.

f. Dss, Dsc, Dsp (m) - Distanza tra manufatti ed edifici dalle strade (Dss); di manufatti ed edifici dai confini di proprietà (Dsc); tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Dsp): sono le distanze minime, misurate orizzontalmente, dell'edificio dal ciglio stradale (Dss), dell'edificio dal confine di proprietà (Dsc) e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Dsp), anche quando una sola parete sia finestrata. Per la verifica della Dss, sono considerati, al fine dell'arretramento, anche gli spazi pedonali e di parcheggio previsti nella tavola delle modalità di intervento. Le modalità applicative per il calcolo delle distanze sono stabilite dal successivo art. 6.

g. Af - Area filtrante (mq): è la superficie parziale di St o Sf che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana: essa non deve essere interessata da costruzioni, anche di sottosuolo, né da pavimentazioni o canalizzazioni, né da destinazioni a parcheggio che non permettano in qualsiasi momento la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo stesso. Nei Nuclei di antica formazione il rispetto del limite può anche essere ottenuto con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie (vasche di accumulo per uso non potabile con funzione di laminazione) fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia.

h. Pn - Indice di piantumazione di aree scoperte (n/mq): è il rapporto tra numero di piante di alto fusto e superficie St o Sf, secondo le prescrizioni d'ambito. Il completamento dell'indice Pn può essere raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione.

ART. 6 MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE

1. Il presente articolo stabilisce le modalità di calcolo delle distanze di cui all'art. 5 comma 3 lettera f.

2. Si misurano al netto dei balconi e normali aggetti nei limiti di m 1,50: **Dss** sulla normale al ciglio strada nella proiezione orizzontale; **Dsc** sul tratto minimo di linea che congiunge una parete o uno spigolo di edificio e il punto di confine più vicino; **Dsp** nel caso di edifici che si fronteggiano, sulla normale ad una delle pareti nella proiezione orizzontale; nel caso di edifici che non si fronteggiano, tra gli spigoli. Sono esclusi da detta verifica i manufatti accessori relativi al fabbricato principale della medesima proprietà. Nel caso di sporgenza superiore ai limiti sopra indicati, la parte eccedente va considerata ai fini del calcolo suddetto.

3. Le distanze degli edifici dalle strade, salvo quanto meglio specificatamente indicato nel Piano Urbano del Traffico e richiamato nell'art. 33 "Aree destinate alla viabilità", sono così definite:

a. nei Nuclei di antica formazione non possono essere inferiori a quelle preesistenti.

b. negli altri ambiti, salvo diversa previsione in presenza di strumenti attuativi o atti abilitativi convenzionati, debbono essere di:
   - m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,
   - m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15,
   - m 10,00 per strade di larghezza superiori a m 15

Nel caso di edifici con allineamenti preesistenti inferiori alle distanze minime di cui al presente comma, per ampliamenti sia in pianta che in sopralzo, per coerenza formale e tipologica con l'esistente e qualora non ostino rilevanti

motivi di interesse pubblico, possono essere consentite distanze corrispondenti agli allineamenti precostituiti.

Negli spazi risultanti dagli arretramenti suddetti non possono essere eseguite opere edilizie salvo le recinzioni

Le strutture interrate devono distare dal limite delle strade e piazze almeno ml 5,00, eccetto quelle eventualmente necessarie per i servizi tecnologici e quelle oggetto di particolari convenzioni

4. Sono consentite distanze Dsc minori di quelle fissate nelle norme d'ambito, quando:

a. la richiesta di intervento sia accompagnata da una scrittura privata fra i proprietari confinanti, da registrare e trascrivere nei RR.II., fermo restando il rispetto della distanza Dsp;
b. gli interventi riguardino la costruzione a confine di autorimesse e fabbricati accessori la cui altezza al colmo non sia superiore a ml 2,50 e la richiesta d'intervento sia accompagnata da una scrittura privata fra i proprietari confinanti.

5. Le distanze si verificano esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione e di ampliamento di organismi edilizi esistenti.

6. Le distanze non si verificano rispetto ad organismi edilizi totalmente interrati, salvo i casi di strade o di spazi pubblici verso i quali sia necessario per esigenze tecniche mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo.

7. Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dalla normativa nazionale, e regionale e dal Codice Civile.

8. Per le distanze tra fabbricati si applicano le disposizioni di cui all'articolo 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444; ove compatibile con queste ultime, è sempre ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti, anche a confine, a condizione che l'altezza, la larghezza e la sagoma della parte a confine del nuovo edificio non superino le corrispondenti dell'edificio preesistente, salvi gli

aumenti di altezza, per motivi igienico-sanitari, di edifici già in aderenza (entro un massimo di m 2,00), nel rispetto delle altezze d'ambito.

9. Nella verifica delle distanze non si tiene conto di balconi e di gronde di aggetto inferiore a m 1,50, nonché di altri tipi di aggetti che siano inferiori a m 0,50 e incrementi degli spessori delle murature perimetrali esistenti conseguenti alla realizzazione di "cappotti termici".

10. Nell'ambito di piani attuativi o di progetti di opere pubbliche sono ammesse distanze (Dss, Dsc, Dsp), interne all'ambito di intervento stesso, inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme.

11. Verso le aree destinate a servizi, anche se appartenenti ad una stessa proprietà e non ancora cedute al Comune, va comunque osservata la distanza dal confine indicata nelle presenti norme.

ART. 7 AREE PERTINENZIALI DEGLI EDIFICI

1. Gli edifici hanno come pertinenza le aree fondiarie o territoriali che, in base agli indici edificatori del Piano di Governo del Territorio e dei precedenti strumenti, hanno consentito la loro realizzazione.

2. Le aree di pertinenza degli edifici :

a. possono essere identificate anche tra quelle ubicate in una diversa proprietà, confinanti con l'area di sedime degli edifici e aventi la stessa destinazione funzionale;
b. in tale caso devono essere asservite mediante atto, contestualmente all'ottenimento del titolo abilitativo all'edificazione, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

3. Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio sono quelle che permettono di assicurare il rispetto degli indici di edificabilità stabiliti dal Piano delle Regole.

Se già sature devono intendersi asservite per l'intera loro estensione, senza impegno per le adiacenti proprietà di terzi.

4. Le aree di pertinenza si dicono sature quando le opere edilizie hanno utilizzato il massimo della possibilità edificatoria del Piano di Governo del Territorio e di conseguenza non possono essere utilizzate ulteriormente per l'edificazione.

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

6. I volumi realizzati secondo gli indici di edificabilità ammessi per i singoli ambiti restano vincolati alle aree che ne hanno generati anche agli effetti degli eventuali trasferimenti parziali o totali di proprietà. A tal fine l'atto abilitativo ad edificare dovrà indicare l'estensione dell'area che dovrà rimanere inedificata in dotazione diretta o indiretta alla costruzione. Tale area si intenderà perciò gravata da vincolo "non edificandi". L'estensione di tale area potrà subire variazioni solo in rapporto a correlative modificazioni della consistenza edilizia della costruzione o variazioni di indici di ambito.

ART. 8 INTERVENTI PERTINENZIALI

Si definiscono interventi pertinenziali, ai sensi degli articoli 817 e 818 del Codice Civile quelli preordinati all'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, depositi attrezzi, magazzini e simili, realizzati nell'area di pertinenza della costruzione principale e finalizzati esclusivamente a soddisfare esigenze funzionali accessorie, di servizio o di decoro della costruzione principale.
Non devono comportare la realizzazione di nuove infrastrutture o nuovi allacciamenti alle reti dei servizi tecnologici e devono essere caratterizzati da sistemi di appoggio al suolo privi di fondazioni allo scopo di essere agevolmente amovibili.
Non sono soggetti a titolo abilitativo gli interventi di cui sopra la cui superficie sia inferiore a mq 8 e la cui altezza non ecceda m 2,50, i gazebo mobili per la

protezione dal sole, pergolati decorativi o di protezione e mascheramento ed in genere qualunque altro manufatto da giardino, purché siano compatibili con il contesto ambientale; tali interventi devono essere comunque collocati nel rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile e non devono arrecare disturbo al vicinato per la loro specifica caratteristica funzionale.

ART. 9 TRASFERIMENTO DI CAPACITÀ INSEDIATIVA

1. Non è consentito il trasferimento della capacità insediativa (espressa in metri cubi o superficie lorda di pavimento) ammessa nel Piano di Governo del Territorio salvo il caso di asservimento di aree aventi la stessa destinazione funzionale principale e tra loro confinanti (anche in presenza di previsioni di viabilità di piano) da realizzare mediante atto registrato e trascritto anche a favore del Comune.
Il trasferimento volumetrico in aree ed ambiti a prevalente destinazione residenziale è ammesso nella percentuale massima del 20% del volume complessivo disponibile del lotto cedente, con un limite minimo compreso tra 1 mc e 150 mc.

2. Nelle aree ed ambiti destinate all'attività agricola, salvo diverse specifiche disposizioni contenute nelle norme d'ambito, è ammessa, ai fini del computo dei volumi realizzabili, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini, nel rispetto delle disposizioni emanate con la Legge Regionale 12/2005.

3. Negli interventi compresi in Ambiti di trasformazione del Documento di Piano e soggetti ad iniziative di perequazione è ammesso il trasferimento dei titoli volumetrici secondo le norme contenute nelle schede d'indirizzo.

ART. 10 EDIFICABILITÀ

1. L'edificabilità delle aree è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione, fatti salvi:

a. i casi che si avvalgano di monetizzazione e ove la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di allacciamento ai pubblici servizi sia già programmata dall'Amministrazione Comunale;
b. i casi in cui i titolari di atti abilitativi a costruire si impegnino a realizzare direttamente le opere di competenza a propria cura e spese, contestualmente all'edificazione.

2. In caso di frazionamenti, avvenuti a far data dalla adozione del Piano di Governo del Territorio, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica di rispetto degli indici previsti dal Piano di Governo del Territorio per tutte le aree derivate dal frazionamento.

3. L'utilizzazione totale degli indici di edificabilità per una determinata area di pertinenza esclude ogni successiva richiesta di altra autorizzazione ad edificare sulla medesima area tesa ad utilizzare nuovamente gli indici stessi (salvo il caso di demolizione e ricostruzione) indipendentemente da qualsiasi successivo frazionamento o passaggio di proprietà.

ART. 11 AREE DI SOSTA E DI PARCHEGGIO

1. Gli spazi di sosta e manovra degli autoveicoli si distinguono in privati e di servizio per l'uso pubblico.

2. Negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione conseguente a totale demolizione o ad incremento delle unità abitative nel caso della funzione residenziale gli spazi per il parcheggio privato comprensivi di sosta e manovra, devono verificare il minimo stabilito dalla legge n. 122/89, rispondere ai requisiti indicati nella L.R. n. 12/2005 e soddisfare i seguenti indici per ciascuna delle destinazioni d'uso di seguito riportate:

- Residenza	1 mq ogni 10 mc
- Attrezzature ricettive	1 posto auto ogni 2 posti letto
- Attività per la ristorazione	1 posto auto ogni 4 posti a sedere
- Teatri, cinema, attività sportive e del	1 posto auto ogni 10 mq di Slp

tempo libero	
- Attività direzionali e commerciali, banche	1 posto auto ogni 25 mq di Slp
- Attività industriali e artigianali	1 posto auto ogni 150 mq di Slp

3. Nei complessi residenziali, ad esclusione dei Nuclei di Antica Formazione, oltre alla dotazione minima di cui sopra, deve essere assicurato in ogni caso un posto auto per ogni unità abitativa prevista, posto all'esterno della recinzione in prossimità della strada o in posizione facilmente accessibile da questa, salvo i casi in cui la conformazione del lotto e la sua ubicazione rispetto alla viabilità di accesso non lo rendano possibile; in tal caso dovrà essere prevista la monetizzazione relativa. Tali spazi non possono essere delimitati con recinzioni di ogni tipo e dovranno essere pavimentati con materiali da concordare con l'U.T.C.

4. La superficie di ogni posto macchina deve essere almeno di mq 12,50, risultante dalle dimensioni minime di m 5 x 2,50.

5. Nei casi di edifici con destinazioni d'uso plurime, la dotazione dei parcheggi dovrà essere verificata per ogni singola destinazione d'uso.

6. I parcheggi da destinarsi a pertinenza delle unità immobiliari possono essere realizzati anche in aree esterne al lotto d'intervento a condizione che:

a. Non risultino comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'espropriazione o a servitù di uso pubblico. In tale caso potranno essere convenzionati con l'Amministrazione Comunale gli interventi che prevedano il soddisfacimento della dotazione privata richiesta in sottosuolo, garantendo nel soprassuolo la contestuale attuazione delle previsioni di interesse pubblico;
b. Non risultino incompatibili con il piano urbano del traffico, con la tutela dei corpi idrici o con l'uso delle superfici sovrastanti;
c. Siano poste nell'ambito del territorio comunale o in comuni contermini;

7. È consentita, ad esclusione dei Nuclei di antica formazione, la costruzione di ricoveri aperti almeno su tre lati per autovetture al sevizio di costruzioni

esistenti che ne risultino sprovviste alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio, con altezza massima all'intradosso della copertura di m 2,50, se a copertura inclinata con pendenza compresa tra il 10% e il 30% e m 2,20 se a copertura piana, edificati anche a confine con convenzione di vicinato debitamente registrata e trascritta, nei limiti di legge (1 mq ogni 10 mc) e purché osservino la distanza regolamentare dal ciglio stradale.

8. Negli interventi di nuova costruzione assoggettati a Piano Attuativo gli spazi di sosta e parcheggio di uso pubblico da reperire obbligatoriamente all'interno del comparto d'intervento devono soddisfare i requisiti minimi per ciascuna delle seguenti destinazioni d'uso:

a. Insediamenti residenziali: aree nella misura minima di mq 6 per ciascun abitante insediabile (il numero di abitanti insediabili viene desunto applicando il parametro di 108 mc/abitante).
b. Insediamenti industriali e artigianali: aree nella misura minima corrispondente al 5% della superficie lorda di pavimento.
c. Insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari: aree nella misura minima corrispondente al 50% della superficie lorda di pavimento.

TITOLO II - NORMATIVA SETTORIALE

ART. 12 DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

1. Negli ambiti e nelle aree interessate dall'edificazione sono indicate le destinazioni d'uso principale e quelle complementari e compatibili rispetto a quelle escluse.

2. Presupposto essenziale per le modificazioni delle destinazioni d'uso di immobili o di loro parti è che la destinazione d'uso che si intende imprimere all'immobile sia compresa tra quelle: principale, complementari e compatibili.

I mutamenti di destinazione connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a permesso di costruire o a denuncia d'inizio attività, sono soggetti, rispettivamente, al medesimo permesso o denuncia di inizio attività e comportano aumento del fabbisogno di aree a parcheggio nei seguenti casi:

a. per tutti gli esercizi che vengono adibiti a sede di attività commerciali o equiparate con superficie di vendita superiore a quella dell'art. 4, comma 1, lettera d) del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114;
b. per gli edifici che vengono adibiti ad attività terziarie, direzionali e sanitarie la cui superficie lorda di pavimento sia superiore a 50 mq;
c. per gli edifici che vengono adibiti ad attività turistico ricettive la cui superficie lorda di pavimento sia superiore a 100 mq.

3. Per il soddisfacimento degli standard aggiuntivi di cui ai precedenti punti 2a/2b/2c dovrà essere sottoscritto atto unilaterale d'obbligo con l'impegno al loro reperimento ed in caso di modifica di destinazione d'uso, nella seguente misura:

a. da residenza a commercio/terziario 50% della Slp;
b. da produttivo a commercio/terziario 90% della Slp;

la competenza verrà calcolata tenendo conto della nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione. I parcheggi pubblici dovranno sempre essere reperiti salvo la dimostrata impossibilità di disporre di spazi idonei, mentre la restante potrà essere monetizzata.

4. Le destinazioni d'uso per singoli settori funzionali sono così identificate:

a. **R** - **RESIDENZIALE** (settore abitativo)

R_1 - Abitazioni

Per abitazioni si intendono oltre agli alloggi, gli spazi accessori e di servizio quali:

- sottotetti accessibili
- tavernette
- cantinole
- scale e locali comuni

R_2 - Attrezzature al servizio delle abitazioni

Comprendono gli impianti ed il servizio per il gioco, il tempo libero e lo sport, realizzati nell'ambito delle pertinenze private delle abitazioni.

b. **A** - **AGRICOLA** (settore primario)

Si definisce attività agricola ogni attività connessa alla coltivazione della terra, alla silvicoltura, all'allevamento di animali nonché alla trasformazione e/o alla commercializzazione (diretta o in forma associativa) dei prodotti derivanti dall'uso agricolo del suolo:

A_1 - Spazi destinati all'allevamento

S'intendono gli spazi destinati all'allevamento, sia di autoconsumo che produttivo, aziendale e ricreative.

A_2 - Locali per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli

S'intendono gli spazi destinati allo stoccaggio, alla prima trasformazione alla commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici aziendali.

A_3 - Serre

Per serre s'intendono le costruzioni destinate all'intensificazione del ciclo produttivo della coltura specializzata con copertura di porzioni di terreno coltivato.

Sono costituite da elementi leggeri rivestiti da materiale trasparente per la creazione di particolari condizioni climatiche.

A_4 - Magazzini e silos

Per magazzini e silos s'intendono i locali per il deposito di prodotti aziendali, dei materiali necessari alla produzione (quali foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi, ecc.), e dei locali per il ricovero e la riparazione di macchine e attrezzature.

A_5 - Coltivazione della terra, viticoltura, silvicoltura e utilizzazione di aree a scopo di forestazione e rimboschimento.

A_6 – Impianti e attrezzature agrituristiche, si intendono le attività rientranti in quelle del settore agricolo ma orientate a svolgere anche funzioni di supporto ricettive, ricreative e commerciali, anche con presenza di animali, normate da specifica legislazione regionale.

c. **P** - **PRODUTTIVA** (settore secondario)

L'attività produttiva si distingue in attività industriale e artigianale:

P_1 - Industriale

L'attività industriale è l'insieme delle operazioni che concorrono alla produzione e alla trasformazione dei beni mediante l'impiego simultaneo e coordinato delle materie prime, del lavoro, del capitale, della tecnologia e dell'imprenditorialità.

P_2 - Artigianale

L'attività artigianale si distingue in produzione e di servizio.

$P_{2.1}$ - Artigianato di produzione

L'artigianato di produzione è finalizzato alla produzione e/o stoccaggio di beni comuni e di prodotti di pronto impiego operando anche per conto e in collaborazione con le industrie attraverso la lavorazione intermedia e la fornitura di prodotti lavorati o semilavorati, purché svolta con le caratteristiche e nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia di artigianato.

$P_{2.2}$ - Artigianato di servizio

L'artigianato di servizio viene equiparato alle "attività paracommerciali" di cui al successivo punto d).

P_3 - Depositi a cielo aperto

Per deposito a cielo aperto s'intendono gli spazi destinati a deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, ferrosi (anche per commercializzazione), nonché spazi per depositi e stoccaggio di merci senza accesso di pubblico per attività connesse alla vendita (ad esempio roulotte, motocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali edilizi, ecc.).

d. **T - TERZIARIA, DIREZIONALE, COMMERCIALE, TURISTICO RICETTIVA** (settore terziario)

T_1 - Uffici e studi professionali

Sono spazi che comportano limitato concorso di pubblico, comprendono gli uffici, gli studi professionali, gli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese di piccole e medie dimensioni, le agenzie, gli sportelli bancari e assicurativi, compresi i relativi spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.

T_2 - Complessi terziari e direzionali

Sono spazi che comportano grande concorso di pubblico e comprendono gli uffici (pubblici e privati) di grandi dimensioni, le attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, di rappresentanza, di interesse generale, le attività di terziario avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione e dei servizi reali delle imprese.

Si definisce attività commerciale o equiparata ogni attività connessa alla vendita o noleggio di merci, alla somministrazione di alimenti e/o bevande o all'erogazione diretta sul posto di servizi al pubblico.

T_3 - Commercio in esercizi di vicinato

Sono le attività con superfici di vendita non superiore a 150 mq oltre alle superfici di servizio, uffici, spazi tecnici, magazzini, ecc.

T_4 - Commercio in medie strutture

Sono le attività superiori a quelle degli esercizi di vicinato, con superficie di vendita fino a 1.500 mq.

T_5- Commercio in grandi strutture

Sono le attività superiori a quelle degli esercizi di media struttura e cioè con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.

T_6 - Struttura di Vendita Unitaria

Per Struttura di vendita organizzata in forma unitaria è da intendersi una Media o una Grande Struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico - edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

Non si configura comunque una Struttura di vendita organizzata in forma unitaria quando si verificano una o più delle singole condizioni:

- la superficie di vendita dell'insieme degli esercizi di commercio al dettaglio non superi i 150 m^2;
- l'accesso del pubblico ai singoli esercizi, ancorché siti in un unico edificio, avvenga solo tramite pubbliche via o piazze (salvo che si tratti di spazi di circolazione coperti interni al centro ceduti alla Pubblica Amministrazione), che si caratterizzano come "Centri Commerciali naturali";

La superficie di vendita delle Strutture di vendita unitarie è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che le costituiscono. Tale superficie determina la classificazione in uno dei tipi di cui al successivo art. 12, e determina l'ammissibilità o meno del centro in funzione del tipo di sistema commerciale di appartenenza.

Ai sensi del Capitolo 4, comma 2.1, dell'Allegato A alla DGR VIII/5054/07 e s.m.i., le Strutture di vendita unitarie sono ulteriormente suddivise nelle tipologie definite nei punti seguenti:

$T_{6.1}$ - Centro Commerciale

Per Centro Commerciale si intende una Media o Grande Struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi paracommerciali e/o di terziario/direzionale siano inseriti in una struttura edilizia che si caratterizza in tutto o in parte per:

- l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale
- la destinazione specifica o prevalente di commercio
- l'uso di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente

$T_{6.2}$ - Parco Commerciale

Per Parco Commerciale si intende un complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue , di almeno due Medie o Grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune".

T_7 - Commercio all'ingrosso

S'intendono magazzini e depositi nei settori alimentari ed extralimentari, con relativi spazi di servizio e di supporto, uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a processi produttivi strettamente complementari nei quali viene svolta la vendita all'ingrosso definita ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera a) del D.Lgs. 114/98.

T_8 - Turistico ricettiva

E' l'insieme delle costruzioni e delle installazioni che concernono l'ospitalità e le attività di svago o di distensione.

Le attività ricettive comprendono alberghi, pensioni, locande, residence, costituiti sia dalle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, ecc.), sia delle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale di riunione).

T_9 - Turistico ricettiva all'aria aperta

Sono gli esercizi a gestione unitaria, aperti al pubblico, che, in aree recintate ed attrezzate, forniscono alloggi in propri allestimenti o mettono a disposizione spazi atti ad ospitare clienti muniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

T_{10} - Somministrazione di Alimenti e Bevande

Sono considerate attività di somministrazione di alimenti e/o bevande aperte al pubblico, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività di somministrazione di alimenti e bevande, la vendita per il consumo sul posto, 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 caratterizzate da una fruizione da parte del pubblico analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi abbiano:

- la presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione dei servizi (salvo che non si tratti di unità locali senza addetti – tipo distributori automatici, ecc.);
- l'accesso diretto del pubblico nei locali dove avviene la somministrazione e/o in locali ad essi adiacenti.

Non rientrano in questa destinazione i locali destinati alla preparazione di pasti da consumarsi in locali diversi e non adiacenti a quelli di lavorazione (es. centri di cottura, sedi di società di catering e simili), né gli spazi destinati alla preparazione e al consumo di pasti per il personale di un'azienda, posti all'interno dell'azienda stessa e non accessibili da parte del pubblico esterno.

T_{11} - Attività paracommerciali

Sono considerate attività paracommerciali indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate tutte quelle attività di servizio e/o di produzione per il consumo immediato caratterizzate da una fruizione da

parte del pubblico analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi abbiano:

- la presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione dei servizi (salvo che non si tratti di unità locali senza addetti - tipo bancomat, distributori automatici, ecc.);
- l'accesso diretto del pubblico nei locali dove avvengano le lavorazioni o l'erogazione dei servizi e/o in locali ad essi adiacenti;
- non risultino inquinanti, rumorose o nocive ai sensi della normativa vigente.

Rientrano in queste categorie a titolo indicativo le attività di acconciatore, parrucchiere, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, sale da gioco e biliardo, bingo, ecc, ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano purché prevedano l'accesso diretto del pubblico. In caso contrario verranno classificate come attività produttive.

Sono parimenti considerate come attività paracommerciali, purché aventi le caratteristiche di cui al punto precedente:

- le agenzie assicurative, immobiliari, di intermediazione, di servizi ausiliari alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), di viaggi di lavoro interinale e di intermediazione nei trasporti e in generale tutte quelle rientranti del disposto dell'art. 115 del TULPS e successive modifiche o a specifiche normative di legge;
- i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, sale da "bingo", sale scommesse e simili)
- le attività di noleggio di beni mobili registrati o no.

e. **IP - INTERESSE PUBBLICO**

IP_1 - Terziario specialistico e dei servizi

S'intendono gli impianti di carattere generale al servizio dell'abitato, possono essere pubbliche o di proprietà privata ma aperte al pubblico uso.

IP_2 - Attrezzature per l'istruzione

Comprendono gli immobili e le attrezzature private e pubbliche destinate all'istruzione nonché altre attrezzature inerenti l'assistenza e l'educazione.

IP_3 - Attrezzature per lo spettacolo

S'intendono gli spazi destinati a cinema, teatro, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo; oltre agli spazi destinati al pubblico sono compresi gli spazi di servizio e di supporto, uffici complementari e spazi tecnici.

IP_4 - Attrezzature culturali

E' l'insieme di edifici e installazioni estranee all'attività scolastica, destinati allo sviluppo delle conoscenze generali nelle varie branchie del sapere.

Le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre, sedi di centri culturali, ricreative e per il tempo libero, centri congressuali polivalenti, musei, biblioteche, aule per incontri, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.

IP_5 - Attrezzature sociali e assistenziali

È l'insieme dei servizi di assistenza sociale disponibili per una comunità urbana e comprendono farmacie, ambulatori, servizi per anziani, per handicappati, day hospital, centri di riabilitazione, ivi compresi spazi di servizio e di supporto, spazi tecnici.

IP_6 - Sedi istituzionali e amministrative

Le sedi istituzionali e amministrative comprendono le sedi istituzionali politiche, sindacali o di categoria, le sedi per gli organi decentrati dello stato, uffici finanziari, giudiziari di rappresentanza istituzionale.

Le attrezzature comprendono gli spazi e le funzioni di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.

E' prevista inoltre la presenza di servizi come bar, ristoranti, sedi associative, sale riunioni.

IP_7 -Attrezzature d'interesse comune civili e religiose

Le attrezzature d'interesse comune comprendono i servizi sociali di quartiere, quali centri civici, uffici di quartiere, sedi decentrate dell'amministrazione locale, sedi di associazione di partecipazione dei cittadini all'attività politico-amministrativa di quartiere, organi decentrati dell'amministrazione pubblica, servizi sociali, assistenziali, educativi, ricreativi, di gestione pubblica, gli edifici per il culto e opere parrocchiali,

istituti religiosi, educativi ed assistenziali nonché le attrezzature complementari, quali attività culturali, ricreative e sportive.

IP_8 - Attrezzature per il verde

Comprendono le aree di uso pubblico sistemate con specie vegetali (prative, arbustive, d'alto fusto, ecc.) adatte per la ricreazione, il giuoco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtraggio dei rumori e dello smog, la creazione di paesaggi naturali alternativi alle masse edificate.

Essi comprendono, oltre agli spazi a verde di cui sopra, percorsi pedonali e ciclabili, spiazzi per il gioco (non recintati), elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, gazebo, chioschi, servizi igienici, parterre, ecc.).

IP_9 - Attrezzature per lo sport

Le attrezzature per lo sport comprendono gli impianti e i servizi necessari ad attrezzature per il gioco e lo sport, le aree destinate all'impiantistica sportiva pubblica e privata.

Esse comprendono attrezzature coperte, quali palestre, coperture fisse e/o smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte ed attrezzature scoperte corrispondenti ai campi, alle vasche alle pedane e alle piste per la pratica sportiva all'aperto.

Sono inoltre compresi gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo, ecc.) e gli spazi tecnici.

IP_{10} - Attrezzature per la sicurezza

Comprendono gli immobili e le attrezzature pubbliche preposte alla sicurezza, compresi i relativi alloggiamenti, spazi per depositi, magazzini e ricovero attrezzi (Carabinieri, Vigili del Fuoco, Protezione Civile).

IP_{11} - Attrezzature tecnologiche per i servizi tecnici urbani

Comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, i centri di raccolti dei rifiuti solidi urbani, le stazioni per l'autotrasporto, le sedi delle aziende di trasporto pubblico, i magazzini e i depositi comunali, i relativi servizi, i locali accessori e gli spazi tecnici.

5. Le destinazioni d'uso principali, complementari/compatibili e le relative destinazioni non ammissibili aggregate per settori funzionali comprendono:

a. **Destinazione principale: R - Residenziale**

<u>Destinazioni complementari/compatibili</u>:

$P_{2.2}$ - Artigianato di servizio, **T_1** - Uffici e studi professionali, **T_3** - Commercio in esercizi di vicinato, **T_8** - Turistico-ricettivo, **T_{10}** - Somministrazione di Alimenti e Bevande, **T_{11}** - Attività paracommerciali, **IP** - Interesse pubblico;

Destinazioni non ammissibili:

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai successivi punti b), c), d), e), ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

b. **Destinazione principale: P - Produttiva**

Destinazioni complementari/compatibili:

R_1 - Abitazioni di servizio nella misura massima di 150 mq per ciascuna attività, **T_1** - Uffici e studi professionali, **T_3** - Commercio in esercizi di vicinato, **T_{10}** - Somministrazione di Alimenti e Bevande, **T_{11}** - Attività paracommerciali, **IP** - Interesse pubblico;

Destinazioni non ammissibili:

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui al precedente punto a) ed ai successivi punti c), d), e), ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

c. **Destinazione principale: T - Terziaria, Direzionale, Commerciale, Turistico ricettiva**

Destinazioni complementari/compatibili:

R_1 - Abitazioni di servizio nella misura massima di 150 mq per ciascuna attività, **P_1** - Industriale **, P_2** - Artigianale**, IP** - Interesse pubblico;

Destinazioni non ammissibili:

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti a), b) ed ai successivi punti d), e) ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

d. **Destinazione principale: A - Agricola**

Destinazioni complementari/compatibili:

R_1 - Abitazioni sia di servizio che di recupero di tipologia residenziale preesistente e dismessa specificamente localizzate;

Destinazioni non ammissibili:

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti a), b), c) ed al

successivo punto e) ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

e. **Destinazione principale: IP - Interesse pubblico**

   Destinazioni complementari/compatibili:

   R_1 - Abitazioni di servizio;

   Destinazioni non ammissibili:

   Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti a), b), c), d) ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

ART. 13 DISCIPLINA DEL COMMERCIO E DELLE ATTIVITÀ EQUIPARATE

1. Ambito di applicazione e definizioni

a. Le presenti norme hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area con destinazione d'uso commerciale o equiparata, definita ai sensi del precedente art. 12.

b. Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.Lgs. 114/98.

   Per superficie di vendita (Sv) di un esercizio commerciale definito ai sensi del precedente art. 12, si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

c. Ai sensi del paragrafo 5 dell'Allegato A alla DGR 4/7/07 n. VIII/5054 e s.m.i., la superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita è calcolata in misura di 1/8 della SLP.

d. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:

   - alimentare
   - non alimentare

e. Sono individuate le seguenti tipologie distributive:

Esercizio di vicinato	**EVI**	Superficie di vendita minore o uguale a 150 mq

Medie strutture di vendita di prossimità	**MVP**	Superficie di vendita da 151 a 800 mq
Medie strutture di vendita di rilevanza locale	**MVL**	Superficie di vendita da 801 a 1.500 mq
Grande struttura di vendita	**GSV**	Superficie di vendita maggiore di 1.500 mq
Struttura di vendita unitaria	**SU**	Definizione contenuta nell'art. 11 comma 4 lett. d

f. Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia di attività, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

2. Correlazione dei procedimenti

a. I procedimenti finalizzati ad ottenere i titoli amministrativi ed urbanistico - edilizi, sono obbligatoriamente contestuali per le Medie Strutture di vendita, mentre per gli esercizi di vicinato, gli esercizi pubblici e le attività paracommerciali la contestualità non è obbligatoria.

b. Apertura di un esercizio di vicinato.

   Nei casi in cui, per l'apertura di un esercizio di vicinato conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare la Denuncia di Inizio Attività (DIA) di cui agli artt. 41 e 42 della L.R. 12/05, alla DIAP prevista dalle disposizioni di semplificazione attuative della L.R. 1/07 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dal comma 1 dell'art. 42 della L.R. 12/05.

c. Apertura di una Media struttura di vendita.

   Nei casi in cui, per l'apertura di una Media struttura di vendita conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare la Denuncia di Inizio Attività (DIA) di cui agli artt. 41 e 42 della L.R. 12/05, alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dal comma 1 dell'art. 42 della L.R. 12/05.

   Qualora non ci si avvalga della facoltà di presentare una DIA, contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.Lgs. 114/98, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere necessarie.

d. Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire.
e. Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'art. 82 della L.R. 12/05 e i criteri regionali contenuti nella Deliberazione di Giunta Regionale n. 6/30194 del 25 luglio 1997.

   L'atto autorizzativo commerciale con valenza paesistica viene poi inviato, unitamente al parere della Commissione Edilizia e/o della Commissione per il Paesaggio, alla competente Soprintendenza ai fini dell'avvio delle procedure di autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/04.

   Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/04 occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) e tenuto conto delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica.
f. La conclusione del procedimento di natura urbanistico edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 8 del D.Lgs. 114/98.

3. Insediamento di attività commerciali

a. Su tutto il Territorio Comunale è consentito insediare attività dei tipi $\mathbf{T_3}$ - Commercio in esercizi di vicinato, $\mathbf{T_{10}}$ -Somministrazione di Alimenti e Bevande e $\mathbf{T_{11}}$ - Attività paracommerciali, ove le norme delle singole aree ed ambiti ammettano la destinazione d'uso commerciale.
b. All'esterno del perimetro delle aree e degli ambiti con prevalente destinazione residenziale ove è ammessa la destinazione commerciale, è consentito insediare medie strutture di vendita di prossimità (MVP) con superficie di vendita inferiore a 800 mq;
c. all'interno degli ambiti "AS/3 – Via Volta/Via Vivaldi" e "AS/4 – Via Marconi/Roma" contenuti nel Documento di Piano è consentito insediare medie strutture di vendita locali (MVL).Sul restante del Territorio Comunale

non sono ammesse strutture di vendita di rilevanza locale (MVL), eccettuate quelle già presenti alla data di adozione del piano;

d. Sul Territorio Comunale non è consentito l'insediamento di grandi strutture di vendita (GSV).
e. Sono sempre consentiti gli ampliamenti di superficie all'interno della medesima tipologia commerciale, purché la nuova superficie di vendita derivante dall'intervento non si configuri come grande struttura.
f. L'insediamento e l'ampliamento delle strutture di vendita aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato (EVI) è assoggettato a titolo abilitativo convenzionato finalizzato all'individuazione in loco almeno degli standard a parcheggio pubblico e alla valutazione e realizzazione di soluzioni viabilistiche che ne minimizzino l'impatto sulla rete viaria esistente. Relativamente alle strutture con superficie di vendita superiore ad 800 mq è comunque necessario che l'assenso alla loro realizzazione sia validato attraverso idonei approfondimenti in sede di studio dell'impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alle strutture (art. 56, comma 4 delle NTA del PTCP).
g. Le strutture di vendita operanti alla data di adozione della presente normativa vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicato nel precedente punto, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella misura prevista al successivo punto 5.

4. Disposizioni sulla compatibilità urbanistica, viabilistica ed ambientale

a. In caso di realizzazione di interventi comportanti opere edilizie e destinati ad ospitare attività con superficie di vendita superiore ai 150 mq, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso ed uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; <u>a tal fine, se necessarie, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria</u>, insistenti su aree comprese nel comparto di intervento.

b. Per gli insediamenti commerciali di Medie strutture di vendita la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.
c. Per il reperimento degli spazi da destinare a parcheggio degli insediamenti commerciali è di norma consentito l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali, a condizione che vi si preveda un'adeguata sistemazione paesaggistica, anche con opere di mitigazione e l'impiego di verde arbustivo e alberato.

5. Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

Per le attività commerciali diverse da quelle di vicinato e ammissibili ai sensi del precedente punto 3 sono prescritte le seguenti dotazioni di aree per servizi pubblici (standard).

a. Medie strutture di vendita (MVP e MVL)

   Lo standard minimo, anche nel caso di attività che vendono merci ingombranti, è pari al 100% della Slp di cui almeno il 50% destinato a parcheggi. La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

   In caso di dimostrata impossibilità a reperire all'interno dell'area la quantità di standard necessaria, si potrà ricorrere alla monetizzazione di tale standard in misura non superiore comunque al 50% dello standard totale.
b. Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita già esistenti alla data di adozione delle presenti norme saranno consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.
c. È fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione del PGT, o dei loro aventi causa per subingresso per atto tra vivi o mortis causa, a proseguire l'attività commerciale in assenza di modifiche urbanistiche ai locali sede dell'attività stessa.

ART. 14 TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE

1. Si esercita mediante il recepimento e la puntuale applicazione delle direttive dettate dal capo I del Titolo II del PTCP che tratta degli ambiti di rilevanza paesistico-ambientale.

In particolare ci si riferisce a:

- rete ecologica provinciale;
- il sistema del verde del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Torrente Lura;
- la tutela e lo sviluppo del verde urbano;
- salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico ed artistico;
- la valutazione ambientale dei progetti;
- La disciplina per la realizzazione delle "Greenways".

2. La rete ecologica

È articolata in:

a. Elementi costitutivi fondamentali, che comprendono le seguenti unità ecologiche diffuse sul territorio:

   1. Aree Sorgenti di biodiversità di secondo livello (CAS), che devono essere tutelate con attenzione particolare e che vengono salvaguardate allo scopo di concorrere alla dotazione del futuro ampliamento del Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Brughiera Briantea quali elementi di primo appoggio;

   2. Corridoi ecologici di secondo livello (ECS), che devono essere tutelati con la massima attenzione in quanto connettono geograficamente e funzionalmente le sorgenti di biodiversità consentendo il mantenimento dei flussi riproduttivi tra le popolazioni ed organismi viventi;

   3. Stepping stones (STS), meritevoli di tutela, attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio, per il loro ruolo di supporto funzionale alla rete ecologica in assenza di corridoi ecologici continui.

b. Zone tampone (BZP e BZS), nelle quali è prioritariamente tutelata l'attività agricola e viene favorita la soluzione delle problematiche ad essa connesse; fatte salve le necessarie ed imprescindibili necessità di sviluppo edilizio in aderenza ai criteri di sostenibilità espressi dal PTCP.

c. Nelle aree corrispondenti alla rete ecologica <u>sono escluse le seguenti attività</u>:

1. l'edificazione e il mutamento di destinazione d'uso del suolo , con le seguenti eccezioni:
   - l'edificazione e il mutamento di destinazione d' uso del suolo ricadenti nelle zone tampone;
   - la costruzione della sola struttura edilizia strettamente pertinente la conduzione dei fondi agricoli, nel rispetto delle disposizioni di cui al titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/05, limitatamente alle aziende agricole con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo, all'allevamento e alla silvicoltura;
   - i mutamenti d'uso del suolo finalizzati alla conservazione e al miglioramento dell'ambiente naturale e alla tutela idrogeologica, da conseguirsi prioritariamente mediante tecniche di ingegneria naturalistica;
   - la realizzazione di piste forestali, piste ciclabili ed altre vie verdi (greenways);
   - la costruzione di 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 di recinzioni temporanee a protezione di nuove piantagioni e colture pregiate o di particolare valore economico.
2. la chiusura di sentieri esistenti e di altre vie verdi (greenways), salvo per esigenze di incolumità pubblica e di tutela ambientale;
   - l'alterazione delle tipologie dei materiali di sentieri e manufatti di valore storico-testimoniale;
   - la distruzione o l'alterazione di zone umide, vegetazioni di brughiera e prati magri;
   - l'introduzione nell'ambiente naturale di specie e sottospecie arboree ed arbustive estranee agli ecosistemi presenti nel territorio provinciale e ai relativi orizzonti fitoclimatici; tale prescrizione non si estende alla coltivazione di specie di utilizzo agricolo, né si applica nei giardini pubblici e privati;

- l'immissione nell'ambiente naturale di fauna appartenente a specie e sottospecie non autoctone del territorio provinciale.

d. L'edificazione ai sensi del titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/05, é comunque subordinata:
   1. all'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola;
   2. a specifica certificazione, disposta dai competenti uffici provinciali, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa dal punto di vista dell'adeguamento tecnologico e/o igienico-sanitario; Il rispetto degli indici massimi di edificabilità previsti dal titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/05, deve essere comunque verificato computando la disponibilità, da parte del legittimo richiedente, di terreni ubicati nel comune o nei comuni contermini, purché collegati fra loro da un nesso funzionale evidenziato in un piano aziendale.

3. il sistema del verde del Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Valle del Torrente Lura

Negli elaborati prescrittivi del Piano delle Regole è individuato il perimetro del "Parco Locale di Interesse Sovracomunale" (di cui alla LR 83/86), istituito con delibera della Giunta Regionale n. 5311 del 24.11.1995.

In tale ambito si applicano le normative del Parco Locale d'interesse Sovracomunale – Piano Particolareggiato d'Attuazione Parco del Lura adottato con Deliberazione di C.C. n. 26 del 26.04.2004, approvato con Deliberazione C.C. n. 54 del 30.11.2005 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 9 del 01.03.2006.

4. La tutela e lo sviluppo del verde urbano

a. Gli interventi di trasformazione, ampliamento o sostituzione (demolizione e ricostruzione) di edifici esistenti tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino o di un parco sono ammessi anche con modifiche della pertinenze a verde, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.

b. Ogni richiesta di titolo abilitativo a costruire che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, e dal progetto della nuova sistemazione esterna

proposta, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

Tutte le essenze arboree siano esse ad alto fusto piuttosto che ad arbusto o siepe devono appartenere alle specie autoctone ed avere basso indice allergenico.

Nel caso di comparti nei quali siano esistenti macchie boscate o essenze di pregio o di alto fusto, il progetto planivolumetrico dovrà preoccuparsi di salvaguardare l'esistente situazione del verde che potrà essere considerato ai fini del rispetto degli indici del presente articolo.

Ogni albero di alto fusto abbattuto deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche del progetto supportate da considerazioni tecniche agronomiche non comprovino esplicitamente la scelta di differenti soluzioni.

c. Nel caso di nuovi interventi ad esclusione di quelli compresi nelle aree di trasformazione e sviluppo degli ambiti strategici per i quali sono prevalenti gli indirizzi contenuti nelle schede allegate alla normativa del Documenti di Piano, se previsti, al fine di garantire la riqualificazione ambientale dei luoghi e la mitigazione dell'impatto visivo dei costruendi edifici è fatto obbligo di prevedere la seguente dotazione minima di verde, mediante utilizzo di specie botaniche (arboree od arbustive) a basso indice allergenico:

1. Ambiti di trasformazione a piano attuativo o titolo abilitativo assistito e lotti convenzionati (LC):
   - Indice arboreo: 1 albero ogni 200 mq di St
   - Indice arbustivo: 1 arbusto ogni 50 mq di St
2. Aree a parcheggio pubblico funzionali all'intervento, in quanto richieste dalle norme del Documento di Piano con dotazione minima autonoma ed aggiuntiva:
   - Indice arboreo: 1 albero ogni 2 posti auto
   - Indice arbustivo: 2 arbusti ogni 1 posto auto
3. Per tutti i restanti ambiti normati nel Titolo III – "Normativa specifica delle aree e degli ambiti" si fa riferimento, dove presente, all'indice Pn:

5. La salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio storico e artistico.

a. Viene perseguita in ottemperanza alle disposizioni impartite dall'art. 18 del PTCP:
   - mediante l'individuazione, classificazione e regolamentazione dei centri e dei nuclei di antica formazione;
   - mediante l'identificazione e la regolamentazione dei beni immobili di interesse artistico, storico, archeologico ed etnoantropologico, con le relative aree pertinenziali e di salvaguardia.

   La specifica normativa d'attuazione è riportata nel successivo titolo III.
b. Viene inoltre garantita:
   - perseguendo livelli progettuali qualitativamente apprezzabili mediante la valutazione paesistica dei progetti da parte della Commissione per il Paesaggio;
   - tutelando e sviluppando il verde.

6. La valutazione paesistica dei progetti

a. Negli ambiti soggetti ad autorizzazione paesaggistica essa viene effettuata applicando i criteri e le procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici.
b. Negli ambiti non soggetti ad autorizzazione paesaggistica utilizzando le linee guida per l'esame paesistico dei progetti di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045.

   Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica si deve fare riferimento all'elaborato grafico N. 4a *"Sensibilità paesistica dei siti"* ed alle specifiche *"Schede di valutazione della sensibilità paesistica dei siti"* (elaborato N. 4b).

7. La disciplina per la realizzazione delle "Greenways"

Per la realizzazione dei progetti si deve fare riferimento agli indirizzi di cui alla parte seconda, punto C "La rete di mobilità dolce e i 'tracciati guida paesistici'" dell'elaborato "Piano Paesaggistico – Tracciati base paesistici" del PTR ed all'allegato "Quaderno 3 "La mobilità dolce e la valorizzazione paesaggistica della rete stradale esistente".

ART. 15 PRESCRIZIONI INERENTI IL RETICOLO IDRICO

Si desumono dall'indagine della componente geologica, idrogeologica e sismica, redatta ai sensi dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, che è parte integrante del Piano di Governo del Territorio.
Con riferimento a detto studio, il rilascio di tutti i titoli abilitativi è subordinato alle prescrizioni in esso contenute.

ART. 16 PRESCRIZIONI INERENTI LE CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Si desumono dall'indagine della componente geologica, idrogeologica e sismica, redatta ai sensi dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, che è parte integrante del Piano di Governo del Territorio.
Con riferimento a detto studio, il rilascio di tutti i titoli abilitativi è subordinato alle prescrizioni in esso contenute.

ART. 17 PRESCRIZIONI INERENTI LA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE

Si desumono dall'indagine della componente geologica, idrogeologica e sismica, redatta ai sensi dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, che è parte integrante del Piano di Governo del Territorio.
Con riferimento a detto studio, il rilascio di tutti i titoli abilitativi è subordinato alle prescrizioni in esso contenute.

ART. 18 PRESCRIZIONI INERENTI IL PIANO URBANO DEL TRAFFICO

Si desumono dallo specifico studio, che è parte integrante del Piano di Governo del Territorio.
Con riferimento a detto studio, il rilascio di tutti i titoli abilitativi è subordinato alle prescrizioni in esso contenute.

TITOLO III - NORMATIVA SPECIFICA DELLE AREE E DEGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

ART. 19 AREE ED AMBITI CON PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

1. Le aree e gli ambiti normati nei successivi articoli 20/24 sono caratterizzati dalla presenza della prevalente destinazione residenziale. Le presenti norme individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento salvo diverse puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione degli Ambiti di trasformazione prevista nella normativa del Documento di Piano.

a. Salvo specifiche e puntuali diverse disposizioni, il recupero di sottotetti a fini abitativi nei modi previsti dalla legislazione vigente è consentito solo per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT. Per tutti gli altri casi, gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi sono assimilati ad interventi di nuova edificazione.

b. Per le attività produttive esistenti negli ambiti residenziali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro ed di risanamento conservativo. Eventuali ampliamenti potranno essere consentiti solo previa attestazione mediante idonea documentazione che gli stessi sono essenziali per la realizzazione di nuovi presidi atti a mitigare l'impatto dell'attività sull'ambiente circostante. L'autorizzazione agli interventi dovrà essere rilasciata solo qualora venga dimostrata la compatibilità delle attività con le funzioni residenziali con particolare riferimento a rumore, emissioni in atmosfera, odori, rifiuti, scarichi idrici, circolazione dei mezzi. Non sono consentiti in ogni caso ampliamenti relativi a cicli di lavorazione.

ART. 20 **NAF** - CENTRI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

1. Caratteri generali

In relazione allo stato di degrado ed alle esigenze di recupero del patrimonio edilizio esistente - ai sensi e per gli effetti degli artt. 27 e seguenti della legge n. 457/1978 - sono state individuate come zone di recupero i nuclei di antica formazione, di seguito normati.

I nuclei di antica formazione si riferiscono agli ambiti a prevalente destinazione residenziale di antica formazione.

Comprendono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani già presenti all'epoca della redazione della prima levatura IGM (anni 1882-88) che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che per tali caratteristiche possano considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

Sono individuate nella tavola delle Modalità d'Intervento alla scala 1:2000 e normate in quella di dettaglio alla scala 1:1.000 con cinque diversi gradi di fattibilità.

L'inventario e la schedatura delle unità edilizie effettuato mediante tavole grafiche e repertorio fotografico, nonché l'individuazione delle Modalità d'Intervento contenute nell'elaborato grafico prescrittivo alla scala 1:1000 sono parte integrante degli elementi costitutivi il Piano delle Regole.

2. Destinazioni d'uso

Principale: **R – Residenziale** (punto 5a dell'art. 12).

3. Modalità di intervento

Le definizioni delle tipologie degli interventi di recupero dal patrimonio edilizio esistente e l'elenco delle opere ammesse sono quelli dell'art. 27 della L.R. 12/05 con le ulteriori precisazioni contenute nei successivi gradi d'intervento.

La classificazione degli interventi (graficamente localizzati nell'elaborato "Modalità d'intervento") e le modalità operative sono le seguenti:

a. **Grado esteso a tutti gli immobili**:

   <u>Straordinaria manutenzione</u> mediante titolo abilitativo diretto

b. **Grado d'intervento di livello 1 (GL1)** - Restauro finalizzato alla conservazione ed al recupero degli edifici di interesse storico, artistico ed ambientale.

   Interventi finalizzati al restauro conservativo e al consolidamento statico nel rispetto (anche mediante ripristino) della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio. È ammessa anche la ricostruzione di elementi architettonico-decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori estetici originari. Nella contestualità degli interventi di restauro è prescritta l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico-documentario. Il progetto deve essere corredato da un rilievo particolareggiato dell'edificio, degli apparati decorativi, delle aree di pertinenza e da rigorose analisi e documentazioni storico-filologiche, e deve essere eseguito con impiego di materiali e tecniche conformi a quelle originarie.

   Gli interventi si attuano mediante titolo abilitativo diretto.

c. **Grado d'intervento di livello 2 (GL2)** – Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna finalizzata al mantenimento e alla ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici dei prospetti.

   Interventi finalizzati al riuso degli spazi interni mediante redistribuzione spaziale e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio.

   Ci si dovrà preoccupare di non alterare la sagoma del fabbricato ed i caratteri decorativi, compositivi e tipologici dei prospetti.

   Le eventuali porzioni prospettiche che dovessero, nello stato di fatto, risultare non coerenti con le preesistenze, dovranno essere ricondotte all'unitarietà compositiva.

   Il progetto deve essere corredato da un dettagliato rilievo grafico e fotografico del fabbricato, dei suo apparati formali, tecnici e decorativi, delle aree di pertinenza e da un'analisi storico-filologica, e deve essere eseguito con impiego di materiali e tecniche conformi a quelle originarie.

   Tutti gli interventi si attuano mediante titolo abilitativo diretto.

d. **Grado d'intervento di livello 3 (GL3)** – Ristrutturazione edilizia con ricostituzione dell'edificio.

   Interventi edilizi di ristrutturazione mediante riuso e trasformazione dell'edificio nelle sue connotazioni formali e decorative.

Gli elementi tipologici, architettonici e decorativi connotativi della tradizione rurale, puntualmente identificati e documentati mediante rilievo grafico e fotografico, devono essere mantenuti e valorizzati evitandone la banalizzazione.

Gli interventi oltre la straordinaria manutenzione si attuano mediante permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto.

e. **Grado d'intervento di livello 4 (GL4)** – Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con conservazione di sedime e sagoma.

   Interventi finalizzati alla parziale o totale demolizione ed alla successiva ricostruzione dell'edificio senza variazione della sagoma e del sedime, nel rispetto delle adiacenze di pertinenza ed entro i limiti volumetrici esistenti di cui al successivo comma 5.a.

   Ci si dovrà preoccupare della ricomposizione formale e tipologica dei prospetti che dovranno risultare coerenti con il contesto.

   Gli interventi edilizi oltre il risanamento conservativo si attuano mediante permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto.

f. **Grado d'intervento di livello 5 (GL5)** - Ristrutturazione edilizia mediante ricomposizione volumetrica.

   Interventi finalizzati alle trasformazioni dell'involucro esterno per migliorarne la coerenza architettonica ed ambientale con il contesto circostante.

   Gli interventi edilizi oltre il risanamento conservativo di grado 2 si attuano mediante permesso di costruire con obbligo di adeguamento dell'involucro esterno finalizzato alla ricostituzione dell'identità dell'edificio nelle sue connotazioni formali e decorative valutate in relazione al contesto circostante.

   Gli interventi oltre il grado 2 si attuano mediante permesso di costruire convenzionato.

g. **Modifica del grado d'intervento**

   E' nella facoltà dell'avente titolo all'intervento chiedere l'applicazione di gradi diversi rispetto a quello con cui l'immobile è individuato, nel caso non lo ritenga rispondente allo stato di fatto.

La richiesta, che deve essere corredata da una dettagliata relazione che ne evidenzi i motivi, documentati con l'ausilio di materiale grafico, fotografico e storico-filologico, deve in tale caso essere attivata mediante richiesta di permesso di costruire.

4. Prescrizioni particolari

a. Oltre alle modalità operative contenute nel precedente punto 3 si applicano i seguenti **indirizzi di tutela**:

1 Le Unità Urbanistiche sono complessi che per elementi connotativi (tipologia dei fabbricati, composizione planoaltimetrica, corti comuni a proprietà indivisa, relazioni intercorrenti con il contesto in cui sono compresi) hanno rilevanza architettonica ed ambientale e costituiscono testimonianza attuale del tessuto storico che li ha generati. Gli interventi previsti su immobili compresi nelle unità urbanistiche dovrebbero essere, se possibile, attuati con un progetto di recupero e riqualificazione esteso all'intero ambito. Qualora ciò non risultasse possibile, dovrà essere individuata la porzione oggetto di possibile intervento autonomo. Il progetto dovrà però preoccuparsi di garantire l'unitarietà morfologica dell'agglomerato a cui appartiene e la coerenza formale degli aspetti compositivi d'insieme. All'Amministrazione spetta il compito di interlocutore sostitutivo delle proprietà che non partecipano al progetto e di garante del coordinamento tra gli interventi che verranno attuati in tempi diversi.

2 Gli interventi previsti su immobili compresi negli ambiti di valorizzazione dei caratteri dell'impianto urbanistico devono preoccuparsi di garantire, anche se attuati in tempi diversi, l'unitarietà spaziale dell'agglomerato a cui appartengono e la coerenza formale degli aspetti compositivi d'insieme. Nel caso in cui ci siano spazi comuni a proprietà indivisa gli aventi titolo dovranno impegnarsi, con atto unilaterale d'obbligo registrato a farsi carico della riqualificazione delle aree libere su richiesta dell'Amministrazione nel momento in cui sarà in grado di effettuarne il coordinamento.

3 Gli interventi previsti su immobili che concorrono a formare significative quinte prospettiche di relazione con gli spazi pubblici devono preoccuparsi di garantire la conservazione, la valorizzazione ed il

recupero dei caratteri decorativi e compositivi. Non devono essere alterate in particolare le partizioni di facciata, le eventuali zoccolature e/o cornici marcapiano, i livelli di colmo e di gronda.

4 Gli interventi previsti su immobili contraddistinti da elementi decorativi caratterizzanti l'edificio devono garantirne il mantenimento e la valorizzazione.

5 Gli interventi previsti su immobili decorati con pitture murali o pannelli pittorici realizzati nell'ambito dell'annuale manifestazione "**Murarte**" devono preoccuparsi di garantirne la protezione e la salvaguardia anche mediante asportazione e successiva ricollocazione in accordo con l'Amministrazione Comunale.

6 L'esecuzione di opere manutentive o di recupero su immobili che presentano elementi compositivi in contrasto con i caratteri tipologici dell'edificio e /o con il contesto edilizio circostante deve comprendere la loro riqualificazione.

7 Nel caso sia verificata l'esistenza di manufatti accessori non coerenti con il contesto circostante, la cui esistenza è legittimata da titolo abilitativo o condono, l'obbligo di adeguamento deve essere contestuale alla realizzazione degli interventi richiesti per l'edificio a cui sono pertinenziati.

8 L'eventuale recupero abitativo dei sottotetti esistenti attuato mediante formazione di nuove aperture sia nei prospetti che nelle falde di copertura deve essere abilitato da permesso di costruire. Deve essere comunque effettuato senza variazione delle sagome né incremento delle altezze sia di colmo che di gronda esistenti. Gli eventuali abbaini a cappuccina devono avere le proporzioni geometriche della tradizione locale e devono essere ricavate sulla falda senza interruzioni del filo di gronda.

9 Gli interventi su edifici connotati dalla presenza di un giardino di cui prevedano la sistemazione o la modifica, devono preoccuparsi di documentare che nello stato definitivo conseguente al progetto risulta salvaguardata tale tipologia.

Ogni richiesta di titolo abilitativo che comporti presenza e trasformazione di superfici inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti e dal progetto

della nuova sistemazione proposta con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere di pavimentazione, recinzione e arredo.

Nel caso di unità d'intervento nelle quali siano presenti apparati arborei, essenze di pregio o di alto fuso, il progetto dovrà preoccuparsi di salvaguardare l'esistente situazione.

b. Su tutti gli edifici e per tutti gli interventi devono essere osservate le seguenti **prescrizioni tecniche ed edilizie**:

1 Le coperture dei fabbricati compresi nei nuclei di antica formazione devono avere per forme e materiali caratteristiche di coerenza ambientale e di omogeneità. Dovranno essere a falda inclinata con materiali uniformati a quelli dell'uso e dalla tradizione locale.

2 Le aree libere, i manufatti accessori disgiunti dal fabbricato principale e gli apparati a verde che costituiscono pertinenza delle unità censite ne assumono il grado, salvo diverse specifiche note.

3 Nelle aree inedificate di pertinenza degli edifici esistenti sono consentite solo opere accessorie e di arredo che non costituiscano nuovo volume aggiuntivo e che non alterino le caratteristiche ambientali e morfologiche dei luoghi.

4 Gli edifici accessori esistenti in occasione di interventi manutentivi devono essere opportunamente adeguati mediante opere tali da renderli omogenei e compatibili con l'insieme costruito e con l'edificio principale a cui sono pertinenziati.

Tali edifici devono comunque conservare sia la superficie coperta che il volume esistenti; in caso di loro abbattimento non ne è consentito il recupero in altra localizzazione.

Vi sono ammesse le funzioni che escludono qualsiasi forma di utilizzo con permanenza continuativa di persone.

5 In ogni caso e per qualsiasi intervento non è consentito alterare le quote altimetriche del terreno preesistente.

6 Allo scopo di assicurare l'integrità dell'immagine storica dei nuclei è fatto obbligo di attenersi per le operazioni di manutenzione e recupero ai criteri ed alle disposizioni di cui all'allegato "individuazione delle caratteristiche delle finiture e dei materiali da impiegare".

5. Parametri edificatori

I parametri di utilizzazione per i nuclei di antica formazione sono i seguenti:

a. **Uf** - Indice di utilizzazione fondiaria: la densità degli interventi di tipo conservativo non potrà superare quella preesistente, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico-ambientale; quella degli interventi di ristrutturazione urbanistica, nonché di sostituzione di edifici, non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente. Quest'ultima deve intendersi quella totale dell'edificio considerato, calcolata vuoto per pieno e quindi comprensiva di tutti i piani fuori terra compresi quelli di sottotetto.

b. **H** - Altezza massima: per le opere di tipo conservativo non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni aggiuntive. Per le operazioni di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché sostituzione di edifici, l'altezza dell'edificio in progetto non potrà superare l'altezza media degli edifici preesistenti circostanti compresi nello stesso comparto urbanistico.

c. **Dss, Dsc, Dsv -** distanze: le distanze dagli spazi pubblici, dal confine stradale e tra gli edifici non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni che nel caso di pianificazione attuativa l'Amministrazione Comunale potrà stabilire per realizzare opportuni allineamenti tra gli edifici, o per migliorare la viabilità ed i relativi spazi per la sosta degli autoveicoli. Devono comunque essere fatte salve le disposizioni di cui al Codice Civile.

6. Piani di recupero vigenti

Le previsioni delle convenzioni e dei piani attuativi vigenti, individuati negli elaborati grafici delle modalità di intervento e nella seguente tabella, conservano piena efficacia sino alla loro scadenza di validità (dieci anni dall'approvazione); successivamente a tale data l'uso edificatorio di dette aree è disciplinato da quanto disposto nel punto 3.

Denominazione	Approvazione	data
PR Cascina S. Angelo	DCC n. 68	18/12/2002
PR vicolo Galleria	DCC n. 9	26/02/2004
PR "Villa Buffoni"	DCC n. 13	05/05/2005
Variante al PR Cascina S.Angelo	DCC n. 11	05/05/2005

ART. 21 **VA** - AREE ED AMBITI CON ELEVATA INCIDENZA DI VERDE AMBIENTALE

1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti con elevata incidenza di verde ambientale comprendono gli insediamenti a ville e parchi.

2. Destinazioni d'uso

Principale: **R – Residenziale** (punto 5a dell'art. 12).

3. Modalità d'intervento

Sugli edifici esistenti e sui lotti liberi alla data di adozione delle presenti norme sono consentiti:

a. interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione e demolizione con ricomposizione volumetrica pari all'esistente mediante titolo abilitativo semplice;
b. interventi di ampliamento esclusivamente dell'organismo edilizio mediante permesso di costruire assistito da atto d'obbligo con negoziazione secondo i criteri di cui all'art. 9 della normativa del Documento di Piano.
c. interventi di nuova costruzione mediante permesso di costruire assistito da atto d'obbligo con negoziazione secondo i criteri di cui all'art. 9 della normativa del Documento di Piano.

4. Parametri edificatori

a. Per i lotti edificati si applicano i seguenti parametri:

Uf Indice di utilizzazione fondiaria

Sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme gli ampliamenti sono consentiti a titolo abilitativo semplice con incremento volumetrico "una tantum" nella misura di: IV (Incremento Volumetrico) = k / VE (Volume residenziale Esistente), dove k è un coefficiente pari a 50.000 per i lotti con Sf > 1.000 mq e pari a 25.000 per i lotti con Sf < 1.000 mq, comunque con incremento massimo di mc 200.

Restano esclusi gli edifici che dall'entrata in vigore della L.R. 12/05 hanno già fruito di analogo trattamento nell'ambito della normativa previgente.

Cf Rapporto massimo di copertura fondiaria uguale o inferiore del 20% del lotto.

H Altezza massima di m 6,50 equivalenti a due piani fuori terra.

Hrs Altezza massima di m 8,50.

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.

Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.

Dsp Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 35% della superficie del lotto.

Pn Indice di piantumazione: 1 albero ogni 100 mq di Sf; 1 arbusto ogni 50 mq di Sf.

b. Sul **sedime dei lotti edificati risultante ancora libero** da impegnativa volumetrica a seguito di verifica effettuata con indice di 0,30 mc/mq tenendo conto del volume esistente, a prescindere dall'ampliamento, è consentita nuova edificazione e si applicano i seguenti parametri:

Uf Indice di utilizzazione fondiaria: indice massimo di 0,30 mc/mq per i primi 1.000 mq e 0,03 mc/mq per i successivi.

Cf Rapporto massimo di copertura fondiaria uguale o inferiore del 20% del lotto.

H Altezza massima di m 6,50 equivalenti a due piani fuori terra.

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.

Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.

Dsp Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 35% della superficie del lotto.

Pn Indice di piantumazione: 1 albero ogni 100 mq di Sf; 1 arbusto ogni 50 mq di Sf.

c. Nei **lotti liberi**, come risultanti catastalmente alla data di approvazione del PGT sulla base del quale viene effettuata la presente variante, e non utilizzati precedentemente a fini edificatori o vincolati da atto specifico, è consentita nuova edificazione e si applicano i seguenti parametri:

Uf Indice di utilizzazione fondiaria: indice massimo di 0,35 mc/mq per i primi 1.000 mq e 0,03 mc/mq per i successivi.

Cf Rapporto massimo di copertura fondiaria uguale o inferiore del 20% del lotto.

H Altezza massima di m 6,50 equivalenti a due piani fuori terra.

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.

Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.

Dsp Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 35% della superficie del lotto.

Pn Indice di piantumazione: 1 albero ogni 100 mq di Sf; 1 arbusto ogni 50 mq di Sf.

5. Beni immobili di interesse artistico, storico, archeologico ed etnoantropologico

Sono edifici di pregio architettonico, ovvero beni immobili di interesse artistico, storico, archeologico ed etnoantropologico quelli individuati con apposito simbolo grafico nella tavola delle modalità di intervento e di seguito elencati:

- Villa Marinotti (villa e pertinenze a parco);
- Lazzaretto di Cadorago;
- Affresco in via San Martino a Cadorago;
- Tempietto dell'acqua in piazza Libertà a Cadorago;
- Ossario in via San Martino a Cadorago;
- Cappellina di San Rocco a Bulgorello;
- Lazzaretto di Bulgorello;
- Torretta degli Alpini a Caslino al Piano;

- Affresco in piazza Sant'Anna a Caslino al Piano;
- Villa Buzzacchi a Caslino al Piano(villa e pertinenze a parco);
- Torretta e villa Buffoni a Caslino al Piano;
- La località denominata "il Roccolo" a Caslino al Piano;
- Il pero secolare in via Canova;
- Lazzaretto di Caslino al Piano;
- Ghiacciaia a Bulgorello;
- Roccolo in località "Cass. Roncaccio".

Sui sopraindicati manufatti sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna per gli edifici secondo procedure e metodiche riconducibili al grado di intervento di livello 2 (GL2) di cui al precedente art. 20.

Nel caso in cui le norme d'ambito cui appartengono consentano ampliamenti, questi non ne devono compromettere l'integrità planivolumetrica.

ART. 22 **AU** – AREE ED AMBITI DI MANTENIMENTO E RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti normati in questo articolo comprendono le aree già edificate che compongono il tessuto urbano consolidato.

2. Destinazioni d'uso

Principale: **R – Residenziale** (punto 5a dell'art. 12).

3. Modalità d'intervento

Sono ammessi:

a. interventi di cui alle lettere a), b), c), d) del comma 1 dell'art. 27 della L.R. 12/05, mediante titolo abilitativo semplice;
b. interventi di ampliamento e nuova costruzione mediante permesso di costruire assistito da atto d'obbligo con negoziazione secondo i criteri di cui all'art. 9 della normativa del Documento di Piano.

4. Parametri edificatori

a. Per i lotti edificati la cui **densità fondiaria** risulti essere **superiore a 0,81 mc/mq** si applicano i seguenti parametri:

Uf Indice di utilizzazione fondiaria: pari all'esistente; nel caso di ampliamenti, un incremento volumetrico "una tantum" nella misura di IV (Incremento Volumetrico) = k / VE (Volume residenziale Esistente), dove k è un coefficiente pari a 40.000, con un incremento massimo di mc 200, la cui altezza massima misurata alla gronda ed al colmo non potrà eccedere le altezze esistenti, esclusi i limiti minimi indispensabili per raggiungere nei sottotetti l'altezza media di m 2,40.

H Altezza massima pari all'esistente.

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.

Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.

Dsp Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 30% della superficie del lotto.

b. Per i lotti edificati la cui **densità fondiaria** risulti essere **compresa tra 0,51 e 0,80 mc/mq** si applicano i seguenti parametri:

Uf Indice di utilizzazione fondiaria: pari all'esistente; nel caso di ampliamenti, un incremento volumetrico "una tantum" nella misura di IV (Incremento Volumetrico) = k / VE (Volume residenziale Esistente), dove k è un coefficiente pari a 60.000, con un incremento massimo di mc 250, la cui altezza massima misurata alla gronda ed al colmo non potrà eccedere le altezze esistenti, esclusi i limiti minimi indispensabili per raggiungere nei sottotetti l'altezza media di m 2,40.

H Altezza massima pari all'esistente.

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.

Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.

Dsp Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 35% della superficie del lotto.

c. Per i lotti edificati la cui **densità fondiaria** risulti essere **minore di 0,50 mc/mq** si applicano i seguenti parametri:

Uf Indice di utilizzazione fondiaria: pari all'esistente; nel caso di ampliamenti, un incremento volumetrico "una tantum" nella misura di IV (Incremento Volumetrico) = k / VE (Volume residenziale Esistente), dove k è un coefficiente pari a 80.000, con un incremento massimo di mc 300, la cui altezza massima misurata alla gronda ed al colmo non potrà eccedere le altezze esistenti, esclusi i limiti minimi indispensabili per raggiungere nei sottotetti l'altezza media di m 2,40.

Nel caso sia possibile la realizzazione di nuove costruzioni indipendenti si applica l'indice di utilizzazione fondiaria massima di 0,70 mc/mq con un limite massimo di mc 400.

H Altezza massima pari all'esistente.

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.

Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.

Dsp Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 40% della superficie del lotto.

Pn Indice di piantumazione: 1 albero ogni 100 mq di Sf; 1 arbusto ogni 50 mq di Sf.

d. Nei **lotti liberi**, come risultanti catastalmente alla data di adozione delle presenti norme, e non utilizzati precedentemente a fini edificatori o vincolati da atto specifico, è consentita, a titolo abilitativo semplice, nuova edificazione e si applicano i seguenti parametri:

Uf Indice di utilizzazione fondiaria: si applica l'indice massimo di 0,70 mc/mq.

H Altezza massima di m 6,50 equivalenti a due piani fuori terra.

Hrs Altezza massima di m 8,50.

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.

Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.

Dsp Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 40% della superficie del lotto.

Pn Indice di piantumazione: 1 albero ogni 100 mq di Sf; 1 arbusto ogni 50 mq di Sf.

ART. 23 **LC** - AREE ED AMBITI DI SATURAZIONE DEI LOTTI INEDIFICATI INTERCLUSI

1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti normati in questo articolo comprendono le aree libere ed intercluse di completamento del tessuto urbano consolidato.

2. Destinazioni d'uso

Principale: **R – Residenziale** (punto 5a dell'art. 12).

3. Modalità d'intervento

Nei lotti liberi, come risultanti catastalmente alla data di adozione delle presenti norme, e non utilizzati precedentemente a fini edificatori o vincolati da atto specifico, identificati con la sigla **LC** è ammessa, mediante permesso di costruire assistito da atto d'obbligo, nuova edificazione.

4. Parametri edificatori

Uf la volumetria edificabile è fissa ed invariabile ed è pari a:

Lotto		Volume definito (mc)	Aree in cessione (mq)
LC/1	Via Carducci	800	400

LC/2	Via N.Sauro	500	250
LC/3	SP30	450	230
LC/4	Via F. Baracca	510	255
LC/5	Via L. Da Vinci	1.200	740
LC/6	Via L. Da Vinci/Belleneuve	900	1.570
LC/7	Via M. Cairoli	1.000	400
LC/14	Via D. Alighieri	600	1.335

Cf Rapporto massimo di copertura fondiaria uguale o inferiore al 35% del lotto.

H Altezza massima di m 6,50 equivalenti a due piani fuori terra.

Hrs Altezza massima di m 8,50.

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.

Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.

Dsp Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 40% della superficie del lotto.

Pn Indice di piantumazione: 1 albero ogni 150 mq di Sf; 1 arbusto ogni 100 mq di Sf.

5. Prescrizioni particolari

1. la richiesta di titolo abilitativo a costruire deve avvenire mediante permesso di costruire corredato da certificazione degli Enti gestori dei sottoservizi di adeguatezza delle reti esistenti ovvero delle opere necessarie per adeguarli;
2. il progetto di edificazione deve contenere la puntuale verifica e dimostrazione delle corrette accessibilità veicolari in avvicinamento al lotto e della circolazione dei mezzi all'interno di questo, senza che ciò possa determinare pregiudizio per l'edificazione di quelli adiacenti;
3. per ottenere l'efficacia del titolo abilitativo a costruire occorrerà che il Soggetto richiedente presenti atto d'obbligo debitamente registrato e

trascritto in cui si impegna a cedere o monetizzare in accordo con l'Amministrazione le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria nella misura minima non inferiore a quanto indicato nella tabella ed a concorrere nelle spese o alla realizzazione di opere ritenute necessarie per la zona in cui avviene l'edificazione;

4. non sono comunque ammessi negli ambiti in questione trasferimenti volumetrici mediante atto di asservimento tra i lotti risultanti dalla mappa catastale che attesta la situazione delle proprietà alla data di adozione del PGT;
5. per il lotto LC/7 l'efficacia del titolo abilitativo a costruire è subordinata, oltre alla cessione di aree così come indicata nella tabella di riepilogo, all'impegnativa alla realizzazione di un collegamento ciclopedonale in direzione delle aree del PLIS.

ART. 24 **NR** - EDIFICI E RELATIVE PERTINENZE NON REGOLATI DALLE NORME REGIONALI IN MATERIA DI EDIFICAZIONE NELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

1. Caratteri generali

Gli edifici e relative pertinenze non regolati dalle norme regionali in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura comprendono gli insediamenti in ambiti agricoli non adibiti ad usi agricoli che si intendono mantenere nello stato di fatto.

2. Prescrizioni particolari

a. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente normativa che risultano non adibiti ad uso agricolo, ai sensi della L.R. 12/05 sono consentite:
   1 se a destinazione residenziale le attività di cui alle lettere a), b), c), d) del comma 1 dell'art. 27 della L.R. 12/05 e nel caso di ampliamenti, assentiti mediante permesso di costruire assistito da atto d'obbligo con negoziazione secondo i criteri di cui all'art. 9 della normativa del Documento di Piano, un incremento volumetrico "una tantum" nella misura di: IV (Incremento Volumetrico) = k / VE (Volume Esistente), dove k è un coefficiente pari a 20.000, con un incremento massimo di

mc 200, la cui altezza massima misurata alla gronda ed al colmo non potrà eccedere le altezze esistenti, esclusi i limiti minimi indispensabili per raggiungere nei sottotetti l'altezza media di m 2,40.

Restano esclusi gli edifici che alla data entrata in vigore della L.R. 12/05 hanno già fruito di analogo trattamento nell'ambito della normativa previgente.

2 se a destinazione produttiva, terziaria e commerciale le attività di cui alle lettere a), b), c), d) del comma 1 dell'art. 27 della L.R. 12/05 e nel caso di ampliamenti, assentiti mediante permesso di costruire assistito da atto d'obbligo con negoziazione secondo i criteri di cui all'art. 9 della normativa del Documento di Piano, un incremento "una tantum" della superficie esistente nella misura di: ISlp (Incremento di Superficie lorda di pavimento) = k / SlpE (Superficie lorda di pavimento Esistente), dove k è un coefficiente pari a 10.000, con un incremento massimo di mq 75, con il mantenimento delle altezze preesistenti.

Restano esclusi gli edifici che dall'entrata in vigore della L.R. 12/05 hanno già fruito di analogo trattamento nell'ambito della normativa previgente.

b. Gli insediamenti esistenti o previsti in aree ed ambiti confinanti aventi altre diverse destinazioni funzionali potranno includere nella propria area di pertinenza, compatibilmente con le caratteristiche paesistico ambientali della zona agricola, una fascia di area agricola, per una profondità media non superiore a m 10, a condizione che:

1 la recinzione sia trasparente e compatibile con il paesaggio agricolo;

2 siano esclusi usi a parcheggio e depositi all'aperto di ogni tipo;

3 tale fascia:

- non venga edificata, sia in superficie che in sottosuolo.
- mantenga le caratteristiche di permeabilità naturale dell'acqua piovana e non sia interessata da pavimentazioni o canalizzazioni che impediscano tale permeabilità;
- venga in prevalenza utilizzata per frutteto, orto, o giardino;
- venga piantumata con essenze di alto fusto.

Ai fini di garantire il rispetto delle condizioni sopra elencate gli interessati sottoscrivono apposito atto unilaterale d'obbligo da trascriversi in atti pubblici.

ART. 25 **IA** - AREE ED AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE: INDUSTRIALI, ARTIGIANALI

1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti normati in questo articolo sono caratterizzati dalla prevalente destinazione d'uso produttiva.

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

2. Destinazioni d'uso

Principale: **P – produttiva** (punto 5b dell'art. 12).

3. Modalità d'intervento

Sono ammessi:

a. interventi di cui alle lettere a), b), c), d) del comma 1 dell'art. 27 della L.R. 12/05, mediante titolo abilitativo semplice;
b. interventi di ampliamento e nuova costruzione mediante permesso di costruire assistito da atto d'obbligo con negoziazione secondo i criteri di cui all'art. 9 della normativa del Documento di Piano.

4. Parametri edificatori

Uf Indice di utilizzazione fondiaria 1,20 mq/mq.

Cf Rapporto massimo di copertura fondiaria 50%.

H Altezza massima di m 12,50.

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 6,00.

Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 6,00.

Dsp Distanza tra pareti: se tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00; se tra pareti non finestrate m 8,00.

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 30% della superficie del lotto.

Pn Indice di piantumazione: 1 albero ogni 150 mq di Sf; 1 arbusto ogni 100 mq di Sf.

5. Prescrizioni particolari

a. Sono consentite altezze, per particolari esigenze tecnologiche (serbatoi, fumaioli, ecc.) sino alla quota di m 25,00, a condizione che la soluzione risulti ammissibile con le caratteristiche dell'ambiente circostante. Il progetto relativo deve essere sottoposto ad un preliminare parere della Commissione per il Paesaggio.

b. Sono ammesse tettoie solo per i fabbricati esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, non computabili ai fini del rapporto di copertura, nella misura non superiore al 10% della superficie coperta dell'edificio o del complesso produttivo (con un massimo di 200 mq e h. m 6,00).

c. In corrispondenza del confine con altre zone residenziali i fabbricati dovranno essere distaccati di m 10 per costituire una fascia di separazione a verde con superficie filtrante per evitare il propagarsi delle vibrazioni.

d. Nel caso di attività rumorose in prossimità di edifici residenziali la dislocazione delle aperture non dovrà essere prospiciente le abitazioni.

e. Per i lotti identificati con la sigla LC:

   1 la richiesta di titolo abilitativo a costruire deve avvenire mediante permesso di costruire corredato da certificazione degli Enti gestori dei sottoservizi di adeguatezza delle reti esistenti ovvero delle opere necessarie per adeguarli;

   2 il progetto di edificazione deve contenere la puntuale verifica e dimostrazione delle corrette accessibilità veicolari in avvicinamento al lotto e della circolazione dei mezzi all'interno di questo, senza che ciò possa determinare pregiudizio per l'edificazione di quelli adiacenti;

   3 per ottenere l'efficacia del titolo abilitativo a costruire occorrerà che il Soggetto richiedente presenti atto d'obbligo debitamente registrato e trascritto in cui si impegna a cedere o monetizzare in accordo con l'Amministrazione le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria nella misura minima non inferiore a quanto

indicato nella tabella ed a concorrere nelle spese o alla realizzazione di opere ritenute necessarie per la zona in cui avviene l'edificazione;

4 la Slp edificabile è fissata per ciascun lotto sulla base dell'elenco di seguito riportato:

Lotto		**Slp definita (mq)**	**Aree in cessione (mq)**
LC/8	Via A. Manzoni	2.940	600
LC/9	Via U. Foscolo	1.000	300
LC/10	Via G. Rossini	5.500	(da negoziare)

ART. 26 **TC** - AREE ED AMBITI PER ATTIVITÀ TERZIARIE, DIREZIONALI, COMMERCIALI, TURISTICO RICETTIVE

1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti normati in questo articolo sono caratterizzati dalle prevalenti destinazioni d'uso terziaria, direzionale, commerciale, turistico ricettiva.

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

2. Destinazioni d'uso

Principale: **T – terziaria, direzionale, commerciale, turistico ricettiva** (punto 5c dell'art. 12).

3. Modalità di intervento

Sono ammessi:

a. interventi di cui alle lettere a), b), c), d) del comma 1 dell'art. 27 della L.R. 12/05, mediante titolo abilitativo semplice;
b. interventi di ampliamento e nuova costruzione mediante permesso di costruire assistito da atto d'obbligo con negoziazione secondo i criteri di cui all'art. 9 della normativa del Documento di Piano.

4. Parametri edificatori

Uf Indice di utilizzazione fondiaria 1,00 mq/mq.

Cf Rapporto massimo di copertura fondiaria 50%.

H Altezza massima di m 10,00.

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 6,00.

Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 6,00.

Dsp Distanza tra pareti: se tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 30% della superficie del lotto.

Pn Indice di piantumazione: 1 albero ogni 150 mq di Sf; 1 arbusto ogni 100 mq di Sf.

5. Prescrizioni particolari

a. In corrispondenza del confine con altre zone residenziali i fabbricati dovranno essere distaccati di m 10 per costituire una fascia di separazione a verde con superficie filtrante per evitare il propagarsi delle vibrazioni.

b. Per i lotti identificati con la sigla LC:

1 la richiesta di titolo abilitativo a costruire deve avvenire mediante permesso di costruire corredato da certificazione degli Enti gestori dei sottoservizi di adeguatezza delle reti esistenti ovvero delle opere necessarie per adeguarli;

2 il progetto di edificazione deve contenere la puntuale verifica e dimostrazione delle corrette accessibilità veicolari in avvicinamento al lotto e della circolazione dei mezzi all'interno di questo, senza che ciò possa determinare pregiudizio per l'edificazione di quelli adiacenti;

3 per ottenere l'efficacia del titolo abilitativo a costruire occorrerà che il Soggetto richiedente presenti atto d'obbligo debitamente registrato e trascritto in cui si impegna a cedere o monetizzare in accordo con l'Amministrazione le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria nella misura minima non inferiore a quanto indicato nella tabella ed a concorrere nelle spese o alla realizzazione di opere ritenute necessarie per la zona in cui avviene l'edificazione;

4 la Slp edificabile è fissata per ciascun lotto sulla base dell'elenco di seguito riportato:

5 per il solo ambito LC/13 la destinazione d'uso è limitata a **T_1 – Uffici e studi professionali** (punto 4.d dell'art.12):

Lotto		**Slp definita (mq)**	**Aree in cessione (mq)**
LC/11	Sp 30	990	990
LC/12	Sp 30	800	800
LC/13	Sp 30	1.150	1.150

ART. 27 AREE DI TRASFORMAZIONE E SVILUPPO DEGLI AMBITI STRATEGICI

1. Caratteri generali

Gli ambiti di trasformazione e sviluppo comprendono le aree inedificate o di riqualificazione del consolidato urbano (area urbanizzata - A.U.) sulle quali gli interventi edilizi residenziali, produttivi, terziario/direzionali e commerciali sono subordinati a pianificazione attuativa negoziata oppure a titolo abilitativo convenzionato.

2. Prescrizioni particolari

Per la loro edificazione, non essendo conformate nelle presenti norme, si applicano le modalità di attuazione contenute nella specifica normativa degli indirizzi del Documento di Piano. Negli strumenti attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari al conseguimento delle previsioni dello stesso, mentre le norme settoriali alle quali uniformarsi sono quelle contenute nel precedente Titolo II.

ART. 28 AREE ED AMBITI DESTINATI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA

1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti per le attività agricole comprendono le parti del territorio comunale esterne al contesto urbano consolidato (Area urbanizzata A.U.) destinate all'esercizio delle attività del settore primario.

Interessano i sedimi prativi, coltivati, incolti compresi nella rete ecologica e boscati.

Sono disciplinate sia ai fini della tutela delle residuali funzioni agricolo produttive (aree destinate all'agricoltura con efficacia prevalente), sia in qualità di importanti componenti del paesaggio.

Le presenti norme individuano, nella disciplina specifica relativa ai singoli comparti, destinazioni, indici e modalità di intervento.

Le aree e i comparti destinati all'attività agricola di tipo produttivo si identificano in:

a. a colture specializzate;
b. a colture agrarie e prative isolate o aventi dimensioni significative per compattazione (efficacia agricola prevalente);
c. puntuali, isolate, ma funzionalmente connesse ai comparti boscati, di interposizione tra territorio rurale ed edificato.

2. Destinazione d'uso

a. Nelle aree a colture specialistiche:
   Principale: **A – Agricola** (punto 5d dell'articolo 12)
b. Nei comparti a colture agrarie e prative aventi dimensioni significative:
   Principale: **A5 – Agricola** quale destinazione d'uso specifica del settore (punto 5d dell'articolo 12)
c. Nei comparti puntuali e di interposizione:
   Principale: **A – agricola** (punto 5d dell'articolo 12) con esclusione di **A1 - Stalle**

3. Modalità d'intervento

Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire che può essere rilasciato con le modalità indicate nell'art. 59 esclusivamente ai soggetti indicati nel successivo art. 60 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12.

4. Parametri edificatori

Uf Indice di utilizzazione fondiaria

a. Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente:
   - 0,06 mc/mq sui terreni a coltura specialistica orto-floro-vivaistica;
   - 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli.

b. Per le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile (quindi stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli):
   - Rapporto di copertura del 40 per cento dell'intera superficie aziendale per le serre;
   - Rapporto di copertura del 10 per cento per tutte le altre tipologie di cui 2,50% massimo per le attività affini che comunque non dovranno in ogni caso superare i mq. 800.

H Altezza massima degli edifici residenziali di m 7,00; per le infrastrutture aziendali, quella funzionale alle esigenze produttive a condizione che la soluzione adottata non contrasti con specifici aspetti ambientali di cui l'Amministrazione dovrà dare puntuale indicazione in caso di diniego;

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 8,00.

Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.

Le stalle e gli altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificate quali industrie insalubri di 1° classe ai sensi del TU.LL.SS., devono essere ubicati all'esterno del perimetro del centro abitato e distare almeno m 100 da ambiti a destinazione d'uso diversa. Le stesse distanze devono essere rispettate dagli edifici di nuova edificazione negli ambiti residenziali nei confronti delle strutture produttive agricole esistenti.

Dsp Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00

5. Prescrizioni particolari

a. In tutte le aree, anche non contigue ed anche localizzate nei comuni limitrofi, computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto e registrato presso i registri immobiliari.
b. Il taglio dei boschi è regolato dalla Legislazione Regionale.

ART. 29 COMPARTI BOSCATI COMPLEMENTARI DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE

1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti boscati comprendono le parti del territorio comunale caratterizzate dalla presenza di forme diverse di vegetazione arborea ed arbustiva, compresi i suoli ove siano presenti elementi naturali importanti.

In questi ambiti destinati a svolgere una funzione di equilibrio con l'habitat antropico, sono da escludere insediamenti permanenti ed attività stabili.

2. Destinazione d'uso

Principale: **A5 – Coltivazione della terra e silvicoltura** quale destinazione d'uso specifica del settore (punto 4b dell'articolo 12)

3. Modalità d'intervento

Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire che può essere rilasciato con le modalità indicate nell'art. 59 esclusivamente ai soggetti indicati nel successivo art. 60 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12.

I titoli volumetrici di questi comparti devono essere trasferiti nelle aree ed ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola di cui al precedente articolo.

4. Parametri edificatori

Uf Indice di utilizzazione fondiaria

a. Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- 0,01 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente;

b. Per le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile (quindi stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli)
   - Rapporto di copertura del 40% dell'intera superficie aziendale per le serre;
   - Rapporto di copertura del 10% per tutte le altre tipologie.

H Altezza massima degli edifici residenziali di m 7,00; per le infrastrutture aziendali, quella funzionale alle esigenze produttive a condizione che la soluzione adottata non contrasti con specifici aspetti ambientali di cui l'Amministrazione dovrà dare puntuale indicazione in caso di diniego;

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 8,00.

Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00. Solo nelle aree di interposizione tra territorio rurale ed edificato m 10,00.

Le stalle e gli altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificate quali industrie insalubri di 1° classe ai sensi del TU.LL.SS., devono essere ubicati all'esterno del perimetro del centro abitato e distare almeno m 100 da ambiti a destinazione d'uso diversa. Le stesse distanze devono essere rispettate dagli edifici di nuova edificazione negli ambiti residenziali nei confronti delle strutture produttive agricole esistenti.

Dsp Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00

5. Prescrizioni particolari

a. Non sono consentite destinazioni complementari/compatibili.
b. Sono escluse alterazioni della morfologia dei luoghi e mutamento della destinazione d'uso del suolo.
c. Il taglio dei boschi è regolato dalla Legislazione Regionale.

d. In tutte le aree, anche non contigue ed anche localizzate nei comuni limitrofi, computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto e registrato presso i registri immobiliari.

ART. 30 AREE E COMPARTI PRATIVI E BOSCATI A CARATTERE AMBIENTALE, DI INTERPOSIZIONE TRA TERRITORIO RURALE ED EDIFICATO E DI POROSITÀ NEL CONSOLIDATO URBANO

1. Caratteri generali

Le aree e i comparti prativi e boscati di interposizione e porosità comprendono le parti del territorio agrario di frangia al contesto urbano consolidato ed agli ambiti di nuova edificazione che fungono da connettivo con il sistema ecologico e produttivo.

Sono destinate al mantenimento della funzione agricola, allo scopo di conseguire la salvaguardia di tutte le componenti costitutive dell'ambiente e del paesaggio agrario.

2. Destinazione d'uso

Principale: **A5 – Coltivazione della terra e silvicoltura** quale destinazione d'uso specifica del settore (punto 4b dell'articolo 12).

3. Modalità di intervento

Sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono ammessi interventi di risanamento conservativo e di recupero edilizio rispettando e valorizzando, là dove ancora riscontrabili, le caratteristiche tipologiche ed i materiali originali della tradizione agraria locale.

Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire che può essere rilasciato con le modalità indicate nell'art. 59 esclusivamente ai soggetti indicati nel successivo art. 60 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12.

I titoli volumetrici di questi comparti devono essere trasferiti nelle aree ed ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola di cui al precedente articolo.

4. Parametri edificatori

Uf Indice di utilizzazione fondiaria

a. Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente:
   - 0,06 mc/mq sui terreni a coltura specialistica orto-floro-vivaistica;
   - 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli.

b. Per le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile (quindi stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli):
   - Rapporto di copertura del 40 per cento dell'intera superficie aziendale per le serre;
   - Rapporto di copertura del 10 per cento per tutte le altre tipologie di cui 2,50% massimo per le attività affini che comunque non dovranno in ogni caso superare i mq. 800.

H Altezza massima degli edifici residenziali di m 7,00; per le infrastrutture aziendali, quella funzionale alle esigenze produttive a condizione che la soluzione adottata non contrasti con specifici aspetti ambientali di cui l'Amministrazione dovrà dare puntuale indicazione in caso di diniego;

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 8,00.

Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.

Le stalle e gli altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificate quali industrie insalubri di 1° classe ai sensi del TU.LL.SS., devono essere ubicati all'esterno del perimetro del centro abitato e distare almeno m 100 da ambiti a destinazione d'uso diversa. Le stesse distanze devono essere rispettate dagli edifici di nuova edificazione negli ambiti residenziali nei confronti delle strutture produttive agricole esistenti.

Dsp Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00

5. Prescrizioni particolari

a. Non sono consentite destinazioni d'uso complementari/compatibili.
b. Sono escluse alterazioni della morfologia dei luoghi e mutamento della destinazione d'uso del suolo.
c. È imposta la salvaguardia degli impianti arborei e la loro sostituzione in caso di degrado; il taglio dei boschi è regolato dalla Legislazione Regionale.

ART. 31 COMPARTI AVENTI EFFICACIA AGRICOLA PREVALENTE AI SENSI DELL'ART. 15 DEL PTCP

I comparti aventi efficacia prevalente sono identificati tra quelli che per collocazione, dimensione, fertilità e facilità di meccanizzazione risultano particolarmente idonei allo svolgimento dell'attività agricola.
In tali comparti il Piano di Governo del Territorio persegue:

1. l'esclusione per la loro prevalente estensione di qualsiasi attività edificatoria. I relativi titoli volumetrici devono essere trasferiti, in asservimento, negli specifici puntuali ambiti destinati ad accogliere gli insediamenti agricoli;
2. la salvaguardia dei valori ambientali e naturalistici;
3. lo sviluppo di processi produttivi biocompatibili ed ecosostenibili.

ART. 32 AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO

1. Caratteri generali

Le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico sono utilizzabili tramite iniziativa pubblica diretta ed in particolari casi convenzionabili da parte di soggetti privati con la Pubblica Amministrazione.
Queste aree si suddividono in:

a. aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relative agli usi di città residenziali;
b. aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relative alle attività economiche:
   1 insediamenti industriali ed artigianali;
   2 insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari;
c. aree per impianti tecnologici.

Per i manufatti, gli edifici e le attrezzature eventualmente esistenti sulle aree in contrasto con la destinazione di Piano sono consentiti, in attesa della realizzazione della struttura pubblica, unicamente interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione, adeguamenti igienico sanitari e risanamento conservativo.

Le aree libere, in attesa della realizzazione delle strutture pubbliche, possono essere utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati.

La razionale distribuzione delle attrezzature urbane di interesse pubblico nelle diverse parti del territorio comunale è affidata al Piano dei Servizi, atto che concorre alla definizione dell'assetto del territorio nell'ambito del Piano di Governo del Territorio.

2. Destinazioni d'uso e modalità di intervento

a. Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relative agli usi di città residenziali

I. Aree per i singoli servizi che in base alla loro utilizzazione funzionale si suddividono in:

Ia strutture per l'istruzione;
Ib strutture per la cultura;
Ic strutture per lo spettacolo;
Id strutture sanitarie;
Ie strutture assistenziali;
If attrezzature per l'esercizio del culto;
Ig strutture per i servizi di sicurezza ed emergenza;
Ih strutture di aggregazione e partecipazione;
Ii strutture per i servizi al cittadino e/o alla comunità.

Ia - Aree per le strutture per l'istruzione

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione scolastica vigente in particolare dal D.M 18/12/1975.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a singoli progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

Ib/c/d/e/g/h/i - Aree per le strutture per la cultura, lo spettacolo, sanitarie assistenziali, servizi di sicurezza ed emergenza, aggregazione e partecipazione, servizi ai cittadini

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente specifica per le singole attività collettive.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

If - Strutture per l'esercizio del culto

Sono le aree destinate alle attività religiose e di culto sulle quali è consentita la realizzazione degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature connesse (catechistica, culturale, sociale, ricreativa, ecc.) di proprietà e di gestione dell'Ente istituzionalmente competente.

La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di istituto.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione per queste ultime attività sono:

Uf Indice di utilizzazione fondiaria 1,50 mc/mq

H Altezza massima di m 9,50

Cf Rapporto massimo di copertura fondiaria 40%

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 30% della superficie del lotto.

II. Aree per il verde e le strutture per la pratica sportiva

Le aree per spazi di uso pubblico a verde attrezzato e sportivo sono realizzabili di massima per iniziativa pubblica.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla normativa di settore vigente specifica per le singole attività (norme CONI, FSN, UNI, UNI EN, ISO).

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti funzionalmente competenti in materia.

L'utilizzazione specifica delle singole aree può prevedere anche la realizzazione delle attrezzature da parte dell'iniziativa privata, purché il programma d'intervento sia approvato dal Consiglio Comunale con la Convenzione riguardante la durata della concessione e le modalità di gestione.

III. Aree per i parcheggi pubblici

Le aree per spazi di uso pubblico a parcheggio sono utilizzabili per realizzare impianti di interesse e iniziativa pubblica.

I proprietari delle aree vincolate a parcheggio di uso pubblico possono impegnarsi a realizzare in alternativa all'esproprio e previa Convenzione con l'Amministrazione Comunale, una struttura asservita ad uso pubblico la cui ricettività sia pari a quella dell'area vincolata, integrata ad un sistema di posti auto ad uso privato rispondenti ai requisiti di cui alla Legge n. 122/89 e alla legge regionale 12/05.

b. Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per gli usi di città non residenziali

Aree a servizio degli insediamenti produttivi e terziari

Le aree individuate nel Piano dei Servizi e quelle messe a disposizione dai Piani Attuativi sono destinate alla formazione di parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie a servizio degli insediamenti produttivi, commerciali, direzionali alberghieri e terziari.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione per queste attività sono:

Uf Indice di utilizzazione fondiaria 1,50 mc/mq

H Altezza massima di m 9,50

Cf Rapporto massimo di copertura fondiaria 40%

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 30% della superficie del lotto.

L'utilizzazione specifica delle singole aree può prevedere anche la realizzazione delle attrezzature di iniziativa privata; il programma d'intervento deve essere approvato dal consiglio comunale con la Convenzione riguardante la durata della concessione e le modalità di gestione.

Aree per impianti tecnologici

Le aree individuate nel Piano dei Servizi con questa definizione sono destinate alla formazione delle strutture di supporto logistico alle attività di servizio comunale.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla alla legislazione vigente specifica per le singole attività.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti funzionalmente competenti in materia.

Tra le strutture di supporto una particolare menzione spetta alle cabine di trasformazione dell'energia elettrica, il cui titolo abilitativo può essere rilasciato alle seguenti condizioni speciali:

- il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalla presente normativa l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 2,50 m. salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti - di volta in volta - all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto per gli ambiti cui appartengono, normati nel Titolo III delle presenti norme;
- le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970.

Fatto salvo quanto disciplinato dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia, l'eventuale installazione e/o modifica di **antenne per le telecomunicazioni e radio televisive** andrà preferibilmente localizzata nell'area di servizio pubblico identificata con apposito simbolo grafico nell'elaborato delle modalità di intervento.

ART. 33 AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ PUBBLICA

Il sistema della mobilità e della sosta su gomma è pianificato e regolamentato in base agli indirizzi proposti dal Piano Urbano del Traffico che costituisce inscindibile corollario del Piano delle Regole.

1. Classificazione della rete stradale

a. Sono le aree interessate dalle strade comunali esistenti a dalle loro pertinenze, oltre che da quelle di nuova previsione.
   Le strade, conformemente al Codice della Strada, sono comprese nelle seguenti categorie:
   1 autostrade (classe A)
   2 strade extraurbane primarie (classe B)
   3 strade extraurbane secondarie (classe C)
   4 strade urbane di scorrimento (classe D)
   5 strade urbane di quartiere (classe E)
   6 strade locali (classe F)

b. Per la rete viaria interna al centro abitato tale classificazione si articola a sua volta in:
   1 strade urbane di quartiere (E2)
   via Marconi (tratta urbano della circonvallazione), via Roma (tra via Marconi e via Marinotti), via Marinotti (tratta urbano), via Manfredini e via Kennedy (tratte urbane);
   2 strade urbane interzonali primarie (EF1)
   via Diaz, via Manzoni, via Volta (tratta urbana), via Cantù (tra largo Clerici e via Garibaldi), via Garibaldi,via Mameli, via Roma (tra piazza Libertà e via Marconi);
   3 strade urbane interzonali secondarie (EF2)

via IV Novembre, via Vittorio Veneto, nuova strada di collegamento tra via Vittorio Veneto e via IV Novembre, via alla Fonte, via A. Verga e nuova strada di collegamento tra via A. Verga e via Vittorio Veneto, via Michelangelo (tra via Diaz e nuova strada intercomunale al confine con Lomazzo), via mons. Cattaneo, via Porro, via Belleneuve, via N. Sauro (tra via Belleneuve e via Diaz sottopassando la ferrovia), via Como, via Matteotti, via Borgonovo (tra via Matteotti e via San Rocco), via San Rocco;

4 strade urbane interzonali complementari (F3)
via Ariosto, via Carducci (tra via Ariosto e via Pascoli), via Pascoli, via Petrarca, via Giovio, via L. da Vinci (tra via Diaz e via Canova), via Canova, via Michelangelo (tra nuova strada intercomunale con Lomazzo e inizio zona residenziale), via Cellini (tra via Michelangelo e inizio zona residenziale), via Borgonovo (tra via Matteotti e via Kennedy);

5 strade urbane locali (F4).
Tutte le altre strade comunali, interne al centro abitato.

2. Zona residenziale a traffico limitato

Nell'ambito del contesto urbano densamente abitato il Piano Urbano del traffico individua inoltre zone a traffico moderato per le quali valgono norme di particolare moderazione del traffico.

3. Caratteristiche geometrico funzionali delle strade

Il regolamento viario del Piano Urbano del Traffico è lo strumento che rende operativa la classificazione funzionale delle strade, definendo gli standard di riferimento ai quali devono tendere gli interventi di modificazione della rete stradale nonché la tipologia delle misure che vi si devono adottare.

Gli standard geometrici di seguito riportati sono da considerare cogenti per le strade di nuova realizzazione e come obiettivo da raggiungere per le strade esistenti.

a. Le caratteristiche geometriche dei diversi assi stradali rispondono alle prescrizioni di seguito specificate:
   - strade di scorrimento (cat. D): almeno 2 corsie per senso di marcia a carreggiate separate; intersezioni a livelli sfalsati, semaforizzate con canalizzazioni, od a rotatoria con diametro esterno di 40÷60 m;

- strade interquartiere (cat. E1): almeno una corsia per senso di marcia; intersezioni a raso semaforizzate o con canalizzazioni, od a rotatoria con diametro esterno di 30÷50 m;
- strade di quartiere (cat. E2): almeno una corsia per senso di marcia; intersezioni a raso semaforizzate od a rotatoria con diametro esterno di 24÷40 m;
- strade interzonali primarie (cat. F1): una corsia per senso di marcia; intersezioni a raso con diritto di precedenza, semaforizzate o a rotatoria con diametro esterno di 18÷30 m;
- strade interzonali secondarie (cat. F2): una corsia per senso di marcia;
- strade interzonali complementari (cat. F3):una corsia per senso di marcia;
- strade locali (cat. F4): nessuna prescrizione.

b. Nelle intersezioni a livelli sfalsati, ammesse lungo le strade di categorie D, le corsie di accelerazione e decelerazione sono ammesse solo in assenza di traffico ciclistico; esse richiedono pertanto l'esistenza di corsie ciclabili esterne. Sono tuttavia ammesse le corsie di accelerazione/decelerazione associate alle fermate del trasporto pubblico di linea.

c. Negli incroci semaforizzati canalizzati la svolta a destra continua e /o con fase separata è ammessa solo se separata da isola spartitraffico che consenta una adeguata protezione ai ciclisti. Sono eventualmente ammessi altri specifici trattamenti equivalenti (fasi semaforiche dedicate o simili).

d. Nelle rotatorie di grandi dimensioni (diametro superiore a 40 m) è richiesto un trattamento separato dei percorsi ciclabili.

4. Fasce di rispetto stradale

Comprendono le aree adiacenti alla carreggiata; su dette aree non è ammessa l'edificazione tranne che per la realizzazione di:

- parcheggi scoperti, sempre che non comportino la costruzione di edifici;
- distributori di carburanti, con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada, limitatamente ai soli tratti stradali non interessati dalla rete ecologica del PTCP;
- cabine di distribuzione elettrica;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- reti idriche, reti fognanti;

- canalizzazioni irrigue;
- pozzi;
- metanodotti, gasdotti, ecc.;
- recinzioni;
- strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori dalla fascia di rispetto stradale; di raccordo dei vari sbocchi viari; a servizio delle opere consentite in detta fascia;

Qualora tali aree siano classificate dal Piano delle Regole come edificabili, la relativa volumetria di pertinenza deve essere trasferita sulle aree edificabili adiacenti.

Le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizione integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade sono così stabilite:

- Fuori dal centro abitato:
  - 60 ml. per le strade di tipo A;
  - 40 ml. per le strade di tipo B;
  - 30 ml. per le strade di tipo C;
  - 20 ml. per le strade di tipo D ed F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite all'art. 3, comma 1, punto 52 del codice;
  - 10 ml. per le strade vicinali di tipo F.
- Fuori dal centro abitato, ma all'interno delle zone previste come edificabili , ed all'interno del centro abitato
  - 30 ml. per le strade di tipo A;
  - 20 ml. per le strade di tipo D;
  - 5 ml. per le strade di tipo E ed F.

Le distanze di cui sopra sono misurate, per ciascun lato, a partire dalla banchina, come definito dal D.L. n. 285 del 30/04/1992 (Nuovo Codice della Strada) e dal D.P.R. n. 495 del 16/12/1992 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 34 IMPIANTI FERROVIARI

1. Classificazione

a. Sono le aree destinate alla sede delle linee ferroviarie, alle relative opere d'arte, quali sovrappassi, sottopassi, edifici ed attrezzature delle stazioni, degli scali merci e di servizio all'esercizio ferroviario (sottostazioni elettriche, case cantoniere), strade di servizio, spazi di parcheggio e di viabilità connessi alle stazioni.
b. Ai sensi dell'art. 15 della legge 17/05/1985 n. 210 i beni mobili ed immobili facenti parte degli impianti ferroviari costituiscono patrimonio giuridicamente ed amministrativamente distinto dai restanti beni delle amministrazioni pubbliche; i beni destinati a pubblico servizio non possono essere sottratti alla loro destinazione senza il consenso dell'Ente Gestore ferroviario.
c. Ai sensi dell'art. 25 della legge di cui alla precedente lettera b i progetti di costruzione ed ampliamento di impianti ferroviari predisposti dall'ente, e delle opere connesse, sono comunicati alle regioni interessate e agli enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi, per una verifica di conformità alle prescrizioni ed ai vincoli delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi da effettuarsi entro sessanta giorni dalla comunicazione. In caso di non conformità, il Ministro dei trasporti promuove tra tutte le parti interessate un accordo di programma da sottoscriversi dai rappresentanti autorizzati dai rispettivi organi deliberanti e da approvarsi con decreto del Presidente della Repubblica. L'accordo equivale all'intesa di cui all'articolo 81, terzo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, ed ha diretta efficacia di variazione degli strumenti urbanistici.

2. Prescrizioni

a. Ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 11/07/1980 n. 753 sono previste **fasce di tutela** della linea ferroviaria di m 30 dalla più vicina rotaia; esse sono inoltre graficamente indicate nell'elaborato grafico delle modalità di intervento. Entro tali fasce è consentita:
   1 la realizzazione di attrezzature connesse all'esercizio del trasporto ferroviario;
   2 la realizzazione di pubblici impianti, cabine elettriche e telefoniche, previa autorizzazione rilasciata dagli Enti Gestori della rete ferroviaria;

3 la realizzazione di recinzioni a confine di proprietà, previa autorizzazione rilasciata dagli Enti Gestori della rete ferroviaria;

4 limitatamente agli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, la manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

b. All'interno delle **fasce di pertinenza** di cui al comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 18/11/1998 n. 459, per le aree non ancora edificate interessate dall'attraversamento di infrastrutture in esercizio, gli interventi di mitigazione dell'inquinamento da rumore per il rispetto dei limiti di cui agli artt. 4 e 5 del citato decreto sono posti a carico del titolare del titolo abilitativo a costruire rilasciato.

ART. 35 AREE E FASCE DI RISPETTO

1. Caratteri generali

Sono riservate alla protezione della viabilità, della rete ferroviaria, del gasdotto, delle aree di salvaguardia della captazione ad uso idropotabile e del reticolo idrico, del cimitero.

2. Prescrizioni

a. Nelle fasce di **rispetto stradale** a protezione della viabilità le attività ammesse od escluse sono quelle elencate al precedente art. 33.

b. Nelle fasce degli **impianti ferroviari** le attività ammesse od escluse sono quelle elencate al precedente art. 34.

c. La distanza delle nuove costruzioni dai **gasdotti** deve essere conforme a quanto stabilito nelle scritture di servitù sottoscritte dai proprietari dei terreni attraversati con l'Ente gestore della rete.

d. È prevista, ai sensi delle norme di Legge, una fascia di tutela degli **elettrodotti** nella quale è prescritto il parere dell'Ente gestore.

e. Nelle aree di salvaguardia della **captazione ad uso idropotabile,** ai sensi dell'art. 94 del D.L. 152/2006, vengono distinte le "zone di rispetto" e le "zone di tutela assoluta".

1 Nelle aree ricadenti nell'ambito della "**zona di rispetto**" di opere di captazione idropotabile, dovranno essere vietate, in accordo con i disposti dell'art. 94 del D.L. 152/2006, le seguenti attività:

a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
e) aree cimiteriali;
f) apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
h) gestione di rifiuti;
i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
k) pozzi perdenti;
l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Per gli insediamenti o le attività di cui sopra, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, andranno adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso dovrà essere garantita la loro messa in sicurezza.

2 La disciplina, all'interno delle **zona di rispetto**, delle seguenti attività:

- fognature;
- edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;

- distribuzione di concimi chimici e fertilizzanti in agricoltura nei casi in cui esista un piano regionale o provinciale di fertilizzazione;
- le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani fertilizzazione precedentemente citati;

dovrà invece essere conformata alle prescrizioni fissate dalla Regione Lombardia con D.G.R. n. VII/12693 del 10/04/2003.

3 Le "**zone di tutela assoluta**", sempre ai sensi dell'art. 94 del D.L. 152/2006, dovranno essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alla captazione ed alle infrastrutture di servizio.

f. Nelle fasce di rispetto del **reticolo idrico** le attività vietate o consentite sono quelle elencate nel precedente art. 15.

g. Nelle fasce di **rispetto cimiteriale** è vietata l'edificazione con l'esclusione di:

1 interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all'utilizzo di edifici esistenti, compreso l'ampliamento nella percentuale massima del 10%, oltre i gradi di attività fino alla ristrutturazione edilizia.

2 parcheggi scoperti pubblici conteggiabili come dotazione di standard;

3 attrezzature sportive a raso non conteggiabili come dotazione di standard;

4 chioschi di servizio cimiteriale;

5 strade al sevizio dell'edificazione che si sviluppa fuori dalla zona di rispetto e/o al servizio delle strutture ammesse;

6 antenne per le telecomunicazioni e radio televisive;

7 recinzioni di tipo leggero realizzate per esempio con paline e rete metallica.

h. Nelle aree di **rispetto attorno ai beni storico culturali** è prevista l'inedificabilità.

TITOLO IV - NORMATIVA TRANSITORIA E FINALE

ART. 36 PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO

Nel caso di contrasto tra le indicazioni contenute nelle planimetrie di Piano e le disposizioni delle presenti norme d'attuazione, hanno prevalenza queste ultime.
Nel caso di contrasto tra le indicazioni contenuto nel Regolamento Edilizio Comunale e le disposizioni delle presenti norme d'attuazione hanno prevalenza queste ultime.

ART. 37 EDIFICAZIONE ESISTENTE IN DIFFORMITÀ DEL PIANO

1. Le attività esistenti al momento dell'adozione del Piano di Governo del Territorio (PGT), comprese tra le funzioni non ammissibili, saranno tollerate a condizione che rispondano alle prescrizioni del Regolamento di Igiene Locale.

2. Per le costruzioni che alla data di adozione del Piano risultino in contrasto con le destinazioni ammesse, potranno essere autorizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di risanamento igienico-edilizio, purché in adeguamento anche parziale alla presente normativa. È fatto salvo il diritto degli operatori economici in esercizio alla data di adozione del PGT, o dei loro aventi causa per subingresso per atto tra vivi o mortis causa, a proseguire l'attività in essere in assenza di modifiche urbanistiche ai locali sede dell'attività stessa.

3. Per le costruzioni che, alla data di adozione del Piano, risultino in contrasto con gli indici edilizi ed urbanistici, ma non con le destinazioni d'uso ammesse, potranno essere consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia che pur prevedendo la demolizione totale dell'edificio ne mantengano il volume preesistente nella successiva ricostruzione.

ART. 38 TITOLI ABILITATIVI A COSTRUIRE PRECEDENTI L'ADOZIONE DEL PIANO

I titoli abilitativi efficaci in data antecedente l'adozione del presente piano mantengono la loro validità.

ART. 39 IMMOBILI CONDONATI

Gli edifici o le porzioni di essi per i quali sia stata rilasciato titolo abilitativo in sanatoria, sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato richiesto il condono.

ART. 40 **PAV** - AMBITI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE

Vengono recepiti e confermati i parametri edilizi ed urbanistici e le prescrizioni attuative contenuti negli elaborati tecnici e nella convenzione registrata e trascritta. Allo scadere della validità di ciascun piano (10 anni dalla data di approvazione) sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi elencati nell'art. 27 lettere a), b), c) e d) della legge regionale 12/2005. Ove sia riscontrato il completo soddisfacimento degli obblighi derivanti dalle rispettive convenzioni i lotti ancora liberi potranno essere edificati secondo i parametri urbanistico-edilizi fissati dal piano di appartenenza.
Di seguito l'elenco degli ambiti di pianificazione attuativa vigenti, con esclusione dei Piani di Recupero, già elencati al comma 6 del precedente art. 20.

Denominazione	**Approvazione**	**data**
PL residenziale di via Kennedy	DCC n. 67	21/12/2001
PL residenziale di via Mascagni	DCC n. 22	23/04/2003
PL residenziale di via Pascoli	DCC n. 5	05/02/2004
PL residenziale di via Kennedy variante	DCC n. 27	26/05/2006
PL residenziale SP30 di via Pertini AP20	DCC n. 64	29/09/2009
PII residenziale di via Cavour	DCC n. 30	20/04/2009
PII residenziale di via Leonardo da Vinci	DCC n. 49	11/10/2007
PL residenziale di via Risorgimento AP16	DCC n. 28	21/06/2007
Variante PIP di Caslino al Piano	DCC n. 21	16/04/2007
PL residenziale di via Pascoli variante	DCC n. 29	21/06/2007
Variante SUAP	DCC n. 26	27/03/2008
PL residenziale di via Kennedy AP14	DCC n. 48	30/09/2008
PL residenziale di via Ariosto AP8	DCC n. 50	31/07/2009

ART. 41 APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI E LORO VARIANTI

Tutti i piani attuativi e loro varianti conformi alle previsioni degli atti di PGT sono adottati dalla Giunta Comunale ed approvati dal Consiglio Comunale, ai sensi del comma 4bis dell'art. 14 della legge regionale 12/2005. Negli altri casi sono invece adottati ed approvati dal Consiglio Comunale.

ALLEGATO - *CARATTERISTICHE DELLE FINITURE E DEI MATERIALE DA IMPIEGARE NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE*

Al fine di assicurare l'integrità dell'immagine storica dei vecchi nuclei di Cadorago, Caslino al Piano e Bulgorello negli interventi di manutenzione e recupero è fatto obbligo di attenersi alle seguenti disposizioni:

- non è consentito l'uso di pluviali in materiale plastico se in vista, sostituendo quelli esistenti con tubi in rame o in ghisa, di colore adeguato ai tipi di intonaco presenti nella facciata e nell'ambiente circostante;
- gli infissi esterni devono essere in legno oppure in alluminio o pvc, previa campionatura ed approvazione da parte dell'Ufficio Tecnico, con coloriture tradizionali esistenti nell'ambiente circostante;
- le ante dei box dovranno essere rivestite esternamente in legno;
- non è consentito l'uso di tapparelle d'ogni tipo e materiale;
- gli intonaci esterni devono essere preferibilmente dei tipo tradizionale; per l'impiego di intonaci preconfezionati contenenti anche componenti plastiche occorrono certificazioni attestanti la loro sperimentazione per lunghi periodi di tempo;
- i cromatismi degli intonaci sia dei fabbricati che dei muri di recinzione dovranno essere il più possibile simili a quelli della tradizione locale derivanti dai colori delle terre;
- le coperture dovranno essere finite con tegole tradizionali (coppi a canale di colore rosso o portoghesi); per l'impiego di tipi diversi e di altri materiali bisognerà di volta in volta garantire l'uso e la compatibilità con l'insieme delle coperture dei tessuti edilizi circostanti;
- non sono consentite coperture piani o con pendenza inferiore al 30% e superiore al 40%. I comignoli devono essere realizzati nelle forme e nei materiali tradizionali con esclusione dei tipi prefabbricati in cemento;
- non è consentita la messa in opera di parapetti di balconi in muratura e/o calcestruzzo;
- i balconi dovranno realizzarsi preferibilmente con piani di calpestio in lastre di marmo o di pietra, con mensole in ferro o pietra con forme e materiali tradizionali e con ringhiere in ferro secondo i disegni tradizionali;

- non è consentito realizzare aggetti marcapiano o di pensiline in corrispondenza della copertura; sono ammessi esclusivamente cornicioni d'attico destinate ad accogliere le grondaie;
- è esclusa la realizzazione di corpi aggettanti;
- è obbligatoria la conservazione o il completamento delle recinzioni di antica formazione sia per quanto riguarda l'andamento che per l'altezza; è esclusa la possibilità di realizzare recinzioni che portino alla divisione delle corti; inoltre è esclusa la possibilità di chiusura dei portici e dei loggiati e degli androni se non previo sviluppo dell'intervento riguardante il fabbricato nella sua totalità.