

Comune di Lipomo

Provincia di Como
via Cantaluppi 294 – Lipomo (Co)



***Piano delle regole
del Piano di governo del territorio
ex. art. 10 della Lr. 12/2005 smi***

***1.2 Disposizioni attuative
del Piano delle regole***

Progettista:

TP4 associati Arch. Barbara Laria

Gruppo di Lavoro:

*Arch Barbara Laria e dott. pt. Mauro Bini (studio associato TP4)
dott. pt. Alberto Benedetti, dott. pt. Massimo Rossati (collaborazione),*

Staff del Comune di Lipomo:

*dott. Giordano Molteni (Sindaco e assessore all'urbanistica e sicurezza)
arch. Fausto Bissolotti (responsabile del procedimento del Pgt)*

Lipomo, 2011

Parte I
Disciplina di carattere generale

Art. 1	Riferimenti legislativi	pag. 4
Art. 2	Ambito di applicazione	pag. 4
Art. 3	Finalità e obiettivi del Piano di governo del territorio	pag. 4
Art. 4	Facoltà di deroga	pag. 4
Art. 5	Programmazione negoziata come metodo di governo del territorio	pag. 4
Art. 6	Strumenti della programmazione negoziata: il Permesso di costruire convenzionato e il Programma integrato d'intervento	pag. 5
Art. 7	Attuazione del Pgt	pag. 5
Art. 8	Prevalenza	pag. 5
Art. 9	Destinazioni d'uso	pag. 5
Art. 10	Definizioni di indici e parametri urbanistico/edilizi	pag. 7
Art. 11	Altezza delle costruzioni	pag. 9
Art. 12	Aree di pertinenza e impegnativa volumetrica	pag. 10
Art. 13	Arretramento minimo	pag. 10
Art. 14	Strade private	pag. 12
Art. 15	Costruzioni accessorie	pag. 12
Art. 16	Autorimesse interrato per nuove costruzioni	pag. 13
Art. 17	Prescrizioni per gli interventi di demolizione e ricostruzione	pag. 13
Art. 18	Muri di sostegno	pag. 13
Art. 19	Sottotetti	pag. 14
Art. 20	Indirizzi e prescrizioni di carattere paesaggistico	pag. 14
Art. 21	Distanze	pag. 16
Art. 22	Aree ed edifici in contrasto con il Pgt	pag. 17
Art. 23	Norme transitorie	pag. 17

Parte II
Norme per l'uso del territorio

Art. 24	Contenuti ed elaborati del Piano delle regole	pag. 18
---------	---	---------

Titolo I

Il ruolo della storia e della città da tramandare

Art. 25	NS – Nuclei di antica formazione	pag. 18
---------	----------------------------------	---------

Titolo II

Il ruolo dei tessuti contemporanei nella città da migliorare

Art. 26	VP – Ambiti di tutela residenziale	pag. 20
Art. 27	AS – Ambiti prevalentemente residenziali di contenimento volumetrico	pag. 20
Art. 28	AV – Ambiti prevalentemente residenziali con verde privato	pag. 21
Art. 29	AR1 – Ambiti prevalentemente residenziali di riqualificazione a densità media	pag. 22
Art. 30	AR2 – Ambiti prevalentemente residenziali di riqualificazione a densità medio – alta	pag. 23
Art. 31	TPR - Ambiti consolidati prevalentemente produttivi da mantenere e riqualificare	pag. 23
Art. 32	TPC – Ambiti consolidati non residenziali da valorizzare	pag. 24

Titolo III
Gli ambiti funzionali al riequilibrio ecologico ambientale

Art. 33	N1 – Ambito strategico per il potenziamento della naturalità	pag. 25
Art. 34	N2 – Ambito non insediato o caratterizzato da attività agricole marginali	pag. 26
Art. 35	N3 – Aree non soggette a trasformazione urbanistica	pag. 27
Art. 36	Salvaguardia ambientale e paesaggistica	pag. 27

Parte III
Disciplina delle attività commerciali e dell'insediamento di pubblici esercizi

Art. 37	Ambito di applicazione e definizioni	pag. 28
Art. 38	Correlazione dei procedimenti	pag. 28
Art. 39	Insediamento attività commerciali	pag. 29
Art. 40	Compatibilità viabilistica ed ambientale	pag. 30

Parte I

Disciplina di carattere generale

Art. 1 **Riferimenti legislativi**

Le norme di cui alla presente parte sono comuni a tutti gli atti di Pgt e possono essere variate a seguito di modifiche riguardanti ciascuno degli atti di Pgt.

Le presenti Norme regolano il governo del territorio nel comune di Lipomo in applicazione e nel rispetto dei principi fondamentali dettati dall'ordinamento statale e regionale.

Per quanto non esplicitamente previsto nel presente testo si rinvia, in ragione dei principi di semplificazione ed economicità dell'attività amministrativa, alle disposizioni statali e regionali vigenti nonché, in quanto compatibile, alla regolamentazione comunale in materia edilizia.

Art. 2 **Ambito di applicazione**

Il Piano di governo del territorio definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale di Lipomo e risulta articolato nei seguenti atti: i) Documento di piano, ii) Piano dei servizi; iii) Piano delle regole.

Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche che, in base alla vigente legislazione, richiedano titolo abilitativo edilizio, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso devono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di governo del territorio.

Ai sensi dell'art. 103, comma 1bis, della Lr. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., ai fini dell'adeguamento degli strumenti urbanistici vigenti, non si applicano le disposizioni del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, fatto salvo, limitatamente agli interventi di nuova costruzione, il rispetto della distanza minima tra fabbricati pari a dieci metri, derogabile all'interno di piani attuativi.

Art. 3 **Finalità e obiettivi del Piano di governo del territorio**

Il Piano di governo del territorio si ispira ai principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale con particolare attenzione: **(a)** alla minimizzazione del consumo di suolo, favorendo la riqualificazione di parti di tessuto urbano consolidato e/o limitatamente utilizzato; **(b)** alla tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale, anche attraverso il recepimento delle previsioni del Piano territoriale di coordinamento provinciale; **(c)** alla sostenibilità ambientale del processo insediativo e delle modalità della riqualificazione urbana; **(d)** alla salvaguardia e valorizzazione del residuo patrimonio storico e paesaggistico, enfatizzando i luoghi della memoria e salvaguardando le aree a più alta sensibilità; **(e)** all'incremento dell'offerta di servizi alla popolazione residente e gravitante, con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita degli utenti di Lipomo.

Art. 4 **Facoltà di deroga**

Ai sensi dell'art. 40 della Lr. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. la deroga alle presenti Norme è consentita esclusivamente per edifici e impianti pubblici o d'interesse pubblico.

Art. 5 **Programmazione negoziata come metodo di governo del territorio**

Stante l'odierno dinamismo dell'evoluzione politico/amministrativa e delle trasformazioni urbane, il cui riversamento nell'usuale pianificazione dirigistica sembra assai meno efficace del passato, questo Pgt privilegia – rispetto al consuetudinario ruolo omni-preveggenze del piano – la programmazione negoziata come metodo di governo del territorio, esprimendo nel suo seno disposizioni tali da garantire la gestione corrente del ciclo edilizio ma introducendo anche una flessibilità previsionale (volume, perimetro, articolazione tipo mor-

fologica, compensazioni) nelle previsioni di piano che troveranno solo concreta attuazione in seno ai Piani attuativi.

Art. 6 Strumenti della programmazione negoziata: il Permesso di costruire convenzionato e il Programma integrato d'intervento

6.1. Stante l'assunzione della programmazione negoziata come metodo di governo del territorio, i corrispondenti strumenti di attuazione sono rappresentati:

- a) dal Permesso di costruire convenzionato, atto concertativo del soggetto privato con l'Amministrazione comunale che identifica gli impegni e contenuti da tradursi in atto pubblico (convenzione o atto unilaterale d'obbligo trascritti e registrati a spese dell'operatore prima dell'inizio lavori e in cui vengono individuate le specifiche modalità d'intervento, derivanti dagli accordi negoziali intercorsi con l'Amministrazione comunale; laddove, nelle successive Disposizioni, non venga prescritta una differente e specifica modalità attuativa, all'insegna della programmazione negoziata è sempre possibile invocare, da parte degli operatori privati, un Permesso di costruire convenzionato con subordine alla sua stipula per l'ottenimento del corrispondente titolo abilitativo;
- b) dal Programma integrato d'intervento, disciplinato nel Titolo VI, Capo I della Lr. 12/2005 e smi.

6.2. Rappresentano inoltre strumenti collaterali di supporto della programmazione negoziata la verifica dello stato delle previsioni del Piano dei servizi e, in conformità al principio ex c. 15, art. 9 della Lr. 12/2005 e smi, la determinazione degli eventuali adeguamenti anche in relazione alle sopravvenute esigenze, da individuarsi anche nell'approvazione e/o aggiornamento del Bilancio e del Programma triennale delle opere pubbliche;

Art. 7 Attuazione del Pgt

7.1. Sulla base della disciplina del Documento di piano, del Piano delle regole e del Piano dei servizi, e laddove ammesso nelle presenti Disposizioni e nella pertinente cartografia di programmazione e/o conformazione dei suoli, il Piano di governo del territorio trova attuazione mediante gli strumenti della programmazione negoziata di cui al precedente art. 6 e, in tutto il territorio comunale, nel rispetto delle norme di cui alla Parte II, "*Gestione del territorio*", Titolo I, "*Disciplina degli interventi sul territorio*", della Lr. 12/2005 e smi.

7.2. Il Piano di governo del territorio trova altresì attuazione mediante l'avvio e l'utilizzo del Sistema informativo territoriale che regola l'afflusso, la custodia e la distribuzione degli archivi informativi riguardanti lo spazio comunale e le sue trasformazioni.

Art. 8 Prevalenza

Il presente documento integra le indicazioni contenute negli elaborati grafici. In caso di discordanza tra elaborati diversi prevalgono: i) fra tavole di scala diversa quelle di maggior dettaglio; ii) fra tavole di piano e Norme queste ultime. In caso di difformità tra previsioni contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del Pgt prevale la previsione contenuta nel Piano dei servizi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle regole in caso di contrasto tra questo e il Documento di piano stante il valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

Art. 9 Destinazioni d'uso

9.1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio; è principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare o accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende disponibile la destina-

zione d'uso principale.

9.2. Le destinazioni d'uso principali e complementari sono classificate e articolate per raggruppamenti funzionali nel modo che segue:

Categoria	Destinazione d'uso principale	Specificazione	Destinazione d'uso complementare (FC)
AG	Agricoltura	Attività di coltivazione della terra, silvicoltura, allevamento di animali nonché trasformazione e/o commercializzazione di prodotti derivanti dall'utilizzazione agricola del suolo.	Residenza al servizio dell'attività principale. Impianti e attrezzature agrituristiche (normate da specifica legislazione regionale)
R	Residenza	Residenze, case per studenti e lavoratori, collegi (con eccezione delle strutture assimilate alla funzione ricettiva) e relativi spazi accessori e di servizio, quali sottotetti accessibili, cantine, tavernette, scale e locali comuni. Sono compresi inoltre gli impianti e le attrezzature per il gioco, le attività sportive ed il tempo libero nell'ambito degli spazi pertinenziali privati delle abitazioni	Uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale e purché non molesto, autorimesse pubbliche e private
I - A	Industria	Attività industriali e artigianali di produzione e trasformazione di beni, compresi i relativi spazi per il soddisfacimento delle esigenze del personale. Depositi a cielo aperto, destinati allo stazionamento e/o all'esposizione di merci con o senza vendita.	Attività direzionali, commerciali connesse all'attività produttiva, attività di ricerca e di servizio, uffici, magazzini, residenza di servizio alla destinazione d'uso principale nel limite del 20% della SIp in progetto con un massimo di 200 mq
AS	Artigianato di servizio	L'artigianato di servizio comprende le attività di tipo artigianale senza connotati produttivi in senso stretto ma di servizio alla casa, alla persona, all'auto ed in genere a tutte le attività urbane.	Attività commerciali e direzionali, connesse all'attività artigianale, uffici, magazzini, residenza di servizio alla destinazione d'uso principale nel limite del 20% della SIp in progetto con un massimo di 200 mq
C	Commerciale	Esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita; grandi strutture di vendita unitarie (centri commerciali, outlet, parchi commerciali). Pubblici esercizi. Commercio all'ingrosso.	Residenza di servizio alla destinazione d'uso principale nel limite del 20% della SIp in progetto con un massimo di 200 mq, magazzini e depositi, laboratori e attività di vendita connesse
T	Terziario/Ricettivo	Uffici, studi professionali, agenzie bancarie e assicurative, alberghi, motel, ostelli, attrezzature ricettive, residenze collettive, sedi di rappresentanza, servizi per l'industria, la ricerca, il terziario avanzato	Residenza di servizio alla destinazione d'uso principale nel limite massimo del 20% della SIp in progetto di 200 mq, magazzini e depositi, laboratori e attività di vendita connesse
S	Servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale	Come definiti nella disciplina del Piano dei servizi	

9.3. La destinazione d'uso di edifici (ivi compresa quella di singole unità immobiliari) è quella indicata nel più recente titolo abilitativo avente efficacia o nella più recente comunicazione preventiva inoltrata per mutamenti di destinazione d'uso, ai sensi della normativa regionale vigente. In assenza, la destinazione è quella riscontrabile dal classamento catastale risultante alla data di adozione del Pgt. In carenza, vale la destinazione d'uso in atto.

9.4. E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso di edifici (ivi compresa quella di singole unita immobiliari), purché conforme alle previsioni del Pgt, alla normativa igienico-sanitaria e nel rispetto di prescrizioni legislative in particolare per quanto attiene alla dotazione di parcheggi o di atti sovraordinati al Pgt stesso.

Art. 10 **Definizioni di indici e parametri urbanistico/edilizi**

Le definizioni che seguono trovano applicazione soprattutto in seno agli Strumenti della programmazione negoziata di cui al precedente oltre che negli interventi edilizi disciplinati nella pertinente legislazione nazionale e nella Parte II, “*Gestione del territorio*”, Titolo I, “*Disciplina degli interventi sul territorio*”, della Lr. 12/2005 e smi.

10.1. Superficie territoriale (St)

Per superficie territoriale s'intende l'intera superficie delle aree incluse o che comunque fanno parte di un piano urbanistico attuativo. Essa, espressa in mq, comprende sia la sua superficie fondiaria, sia le aree destinate ai servizi urbanistici previsti dal Pgt al suo interno, sia le aree eventualmente destinate alla viabilità interna, con esclusione delle aree destinate dal Pgt alla viabilità esterna. In caso di discordanza tra l'estensione della superficie catastale e quella rilevata, verrà utilizzata quest'ultima purché asseverata ai sensi di legge.

10.2. Superficie fondiaria (Sf)

Per superficie fondiaria, espressa in mq, s'intende la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione. Essa non comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, a strade o spazi pubblici e di uso pubblico. In caso di discordanza tra l'estensione della superficie catastale e quella rilevata, verrà utilizzata quest'ultima purché asseverata ai sensi di legge.

10.3. Superficie coperta o copribile (Sc)

Per superficie coperta o copribile, espressa in mq, s'intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante la quota naturale del terreno, con esclusione dei soli balconi a sbalzo e dei normali aggetti in genere a sbalzo fino a 1,50 m di sporgenza.

Le maggiori sporgenze vengono computate al fine della determinazione della superficie coperta per la parte eccedente. Le costruzioni interrato non sono computate nel calcolo della superficie coperta purché l'estradosso della soletta sia inferiore o uguale al piano di campagna.

10.4. Superficie lorda di pavimento (Slp)

Per superficie lorda di pavimento s'intende la somma, espressa in mq, delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra al netto delle seguenti superfici:

1. portici e gallerie asserviti ad uso pubblico;
2. portici di uso privato, annessi alla residenza, aperti almeno su due lati e contenuti entro il limite del 30% della Slp complessiva della costruzione, misurata al netto degli stessi;
3. terrazzi e balconi;
4. logge incassate rispetto al fronte dell'edificio sino alla profondità di mt. 2,00. Le eccedenze vengono conteggiate nella Slp;
5. superfici relative ai volumi tecnici i volumi tecnici quali i vani corsa degli impianti di sollevamento, i locali macchine per ascensori, le centrali termiche, i locali immondezzai e simili, contenuti nella dimensione strettamente necessaria alle funzioni da svolgere o alle specifiche Norme tecniche;
6. le scale al servizio di più unità abitative e gli atrii di ingresso condominiali;
7. i vani e gli spazi interrati o seminterrati con destinazioni quali servizi accessori, cantine, ripostigli, spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture compresi i corselli di accesso, con altezza netta interna non superiore a mt. 2,50; per le autorimesse interrato potranno essere consentite altezze superiori, con limite massimo di mt. 3,00, purché l'esigenza sia motivata da necessità tecniche e sia accompagnata da atto

di pertinenza a servizio delle attività sovrastanti con vincolo di mantenimento della destinazione d'uso. Per seminterrato si intende quando la superficie delle parti interrato è maggiore o uguale a due terzi dello sviluppo della superficie totale delle pareti perimetrali;

8. i sottotetti non agibili ma accessibili fino ad un'altezza interna massima di mt 2,39 all'intradosso del colmo e non superiore a mt 1,20 all'imposta del tetto. L'altezza interna si intende misurata alla struttura della copertura, senza tener conto di eventuali controsoffittature o ribassamenti;
9. nel caso di edifici destinati ad attività diversa dalla residenza, la SIp è costituita dalla sommatoria di tutte le superfici dei vari livelli, anche interrati qualora con permanenza fissa di persone, e destinati a qualsivoglia uso, ad eccezione delle sole superfici destinate a parcheggi

Superfici esistenti, eccedenti i limiti suddetti, sono confermate nella loro specifica destinazione e condizione, come autorizzata; eventuali trasformazioni sono possibili solo in quanto conformi alle Norme vigenti.

10.5. Volume (V)

Sono da computarsi come volume i volumi fuori terra, da stimare per convenzione moltiplicando la superficie lorda di pavimento dei singoli piani per l'altezza virtuale d'interpiano pari a 3,00 m, indipendentemente dall'altezza effettiva purché inferiore ai 3,30 m e salvo diverse Disposizioni legislative. Se superiore al limite di 3,30 m per il calcolo del volume si utilizza l'altezza effettiva.

10.6. Rapporto di copertura (Rc)

Per rapporto di copertura s'intende il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta, riferita a tutte le opere edificate o da edificare, e la superficie fondiaria.

10.7 Superficie permeabile (Sp)

Per superficie permeabile si intende ogni superficie, sgombra da costruzioni sopra e sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile è costituita dalla superficie di terreni priva di pavimentazione o mantenuta a prato con o senza arbusti / piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti di larghezza massima di 1,20 m pedonali ma non carabili purché inghiaaiati o realizzati con materiale permeabile poggiato su sottofondo non cementizio.

10.8. Indice territoriale (It)

Per indice territoriale s'indica il rapporto (mc/mq) tra il volume calcolato come stabilito al precedente punto 10.5, costruito o costruibile (per qualsiasi scopo o destinazione), e la relativa superficie territoriale interessata.

10.9. Indice fondiario (If)

Per indice fondiario s'intende il rapporto (mc/mq) tra il volume calcolato come stabilito al precedente punto 10.5, costruito o costruibile (per qualsiasi scopo o destinazione), e la relativa superficie fondiaria interessata.

10.10. Indice di sfruttamento (Is)

Per indice di sfruttamento s'intende la massima superficie lorda di pavimento edificabile per ogni mq di superficie (mq/mq), intesa come superficie fondiaria per i titoli abilitativi non preceduti da pianificazione attuativa, ovvero come superficie territoriale nel caso di pianificazione attuativa.

10.11. Indice di compensazione (IdC)

Per indice di compensazione s'intende l'edificabilità in volume (mc/mq) o in superficie lorda di pavimento (mq/mq) prodotta dalle aree soggette a compensazione di cui al Documento di Piano.

10.12. Distanza minima degli edifici dai confini

La distanza minima degli edifici dai confini determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra la costruzione e i confini del lotto o del comparto; viene espressa in metri e si misura radialmente rispetto alla linea di confine dai singoli punti fuori terra della costruzione, nella proiezione orizzontale delle pareti, al netto di balconi e normali aggetti in genere con sporgenza massima fino a 1,50 m.

10.13 Distanza minima tra gli edifici

La distanza minima tra gli edifici determina lo spazio minimo che deve intercorrere tra i punti più vicini di due costruzioni, anche se realizzate sullo stesso fondo; viene espressa in metri e si misura sulla normale a ciascuna delle pareti, o della sagoma esterna di portici e logge, dai singoli punti dell'altra costruzione, nella proiezione orizzontale delle stesse, al netto di balconi e normali aggetti in genere con sporgenza massima fino a 1,50 m.

10.14 Distanza minima dei fabbricati dalle strade

La distanza minima dei fabbricati dalle strade determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra le costruzioni e il confine stradale così come definito dal Codice della Strada; viene espressa in metri e si misura sulla normale al confine stradale, nella proiezione orizzontale.

10.15 Altezza massima delle costruzioni (Hmax)

L'altezza massima delle costruzioni costituisce il limite sul piano verticale oltre il quale gli edifici non possono elevarsi; viene espressa in metri e misurata secondo le modalità previste all'art. 11.

10.16 Aree destinate a parcheggio privato

Le aree destinate a parcheggio privato sono rappresentate dagli spazi di sosta per autoveicoli (aperti o chiusi, coperti, scoperti o interrati) ad uso privato, dimensionati come previsti dall'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i.

10.17 Aree destinate a parcheggio pubblico

Le aree destinate a parcheggio pubblico sono rappresentate dagli spazi per la sosta a uso pubblico per autoveicoli, da reperirsi generalmente in spazi pubblici.

10.18 Verde alberato (Va)

Il verde alberato è rappresentato dalla percentuale di area destinata a verde alberato rispetto alla superficie fondiaria del lotto, la quale deve garantire la permeabilità assoluta e la presenza di vegetazione alberata.

Art. 11**Altezza delle costruzioni**

11.1. Per ogni singolo ambito previsto dal Pgt è fissato un limite di altezza massima (H), espressa in metri, a partire dalla quota dello spiccatto del marciapiede stradale, ove esistente, o dalla quota naturale del terreno, eventualmente aumentata fino ad un massimo di 1 mt, fino a:

- negli **ambiti NS (nuclei storici)** all'imposta del tetto se a falde con pendenza inferiore al 40%, ovvero fino al colmo del tetto nel caso di pendenza superiore, o al punto più alto della veletta o parapetto nel caso di copertura piana, con esclusione dei volumi tecnici (corpo scala, torrette di ascensori, camini e simili), i quali devono comunque essere contenuti nel limite di altezza massima di 3,00 m.;
- negli altri **ambiti prevalentemente residenziali** all'intradosso dell'ultimo solaio agibile;
- negli **ambiti prevalentemente non residenziali**, per gli edifici di tipologia industriale, all'intradosso della trave di copertura, con esclusione dei volumi tecnici, contenuti nell'altezza massima di 3,00 m dal solaio di copertura, per gli altri edifici, come al punto precedente.

11.2. L'altezza da utilizzare per il calcolo del volume, nel caso di terreni in pendenza, è la media ponderale delle altezze nei vari punti delle fronti dell'edificio, ottenuta dividendo la superficie complessiva delle fronti stesse per lo sviluppo della loro proiezione sul piano orizzontale.

11.3. Lo spessore dei solai ai diversi piani della costruzione è valutato virtualmente pari a 30 cm, nei limiti definiti dalla Lr. 20 aprile 1995, n. 26 e s.m.i.

Art. 12**Aree di pertinenza e impegnativa volumetrica**

12.1. Le superfici coperte, le superfici lorde di pavimento e i volumi edificabili, secondo gli indici edificatori ammessi dal Pgt nei singoli ambiti, resteranno vincolate alle aree di pertinenza che sono servite per le valutazioni e i conteggi di edificabilità; pertanto, dette aree devono ritenersi sature qualora abbiano sfruttato il massimo della suscettività edificatoria. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotta dalla proprietà impegnativa volumetrica, per atto pubblico, allo scopo di evitare che una stessa area, mediante successivi frazionamenti, venga più volte utilizzata per la verifica degli indici di edificazione.

12.2. È consentita la stipulazione di impegnative volumetriche, regolarmente trascritte, nelle quali possono essere asservite le aree fondiarie delle proprietà confinanti, con l'esplicita rinuncia a successive utilizzazioni delle volumetrie cedute: tale trasferimento di edificabilità, con il relativo asservimento di aree, può avvenire tra aree appartenenti allo stesso ambito omogeneo, tra loro confinanti, purché l'incremento di edificabilità sul lotto non risulti superiore al 20% dell'indice dell'ambito di riferimento.

12.3. Negli ambiti agricoli, ai fini della verifica degli indici di densità edilizia e rapporto di copertura per le attività e funzioni ammesse, è ammesso l'utilizzo di tutti gli appezzamenti costitutivi dell'azienda agricola, anche non contigui, compresi quelli localizzati in Comuni contermini.

12.4. Le aree necessarie all'osservanza degli indici edificatori per le nuove costruzioni non possono essere derivate da fondi di pertinenza di edifici esistenti, qualora ciò determini o aggravi carenze negli indici urbanistici degli edifici esistenti rispetto ai corrispondenti fondi.

12.5. Viene considerata vincolata agli edifici esistenti alla data di adozione del Pgt un'area, nell'ambito della stessa proprietà, corrispondente a quella necessaria alla verifica dell'indice di densità fondiaria stabilito per il relativo ambito di Pgt, tenendo conto anche di eventuali impegnative volumetriche esistenti a carico o a favore di aree adiacenti, anche se non formalizzate in atto pubblico.

Art. 13**Arretramento minimo**

13.1. Dagli spazi pubblici e strade

a) È la distanza minima intercorrente tra un edificio e uno spazio pubblico, un confine stradale, la sede dei corsi d'acqua e così via; si misura nella proiezione orizzontale sulla normale alla linea di confine, prevista dal Pgt, fra la proprietà privata e quella pubblica, o destinata a diventare tale.

b) Ai fini del calcolo della distanza minima, eventuali balconi aperti e normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) non sono considerati fino a 1,50 m di sporgenza e, nel caso di sporgenze superiori a tale limite, la distanza va incrementata della misura relativa alla parte eccedente; tale distanza è riferita alle sezioni stradali tipo o agli allineamenti definiti dal Pgt o dai piani esecutivi.

c) La distanza minima delle fronti degli edifici dai confini stradali, per tutti gli ambiti ad eccezione dei nuclei storici (ambito NS), deve essere di almeno:

- i. 5,00 m dalle strade di larghezza fino a 7,00 m;
- ii. 7,50 m dalle strade di larghezza oltre 7,00 m e fino a 15,00 m;
- iii. 10,00 m dalle strade di larghezza superiore a 15,00 m,

fatte salve esigenze d'interesse pubblico, o di salvaguardia urbanistica (cortine edilizie esistenti o da estendere, o altri casi assimilabili).

d) La larghezza stradale di cui ai punti i), ii), iii) del capoverso precedente si considera con riferimento al Codice della Strada.

e) Per confine stradale s'intende il limite della proprietà stradale, o destinata a diventare tale in attuazione del Pgt, rispetto alla previsione di adeguamento o realizzazione della viabilità, così come definito dal Codice della Strada.

- f) La distanza minima da piazze e da altri spazi pubblici deve essere pari alla metà dell'altezza delle costruzioni previste, con un minimo di 5,00 m fatte salve differenti esigenze d'interesse pubblico o convenzionamenti stipulati con la pubblica amministrazione.
- g) I fabbricati costruiti in arretramento dal ciglio stradale esistente o da spazi pubblici devono risultare paralleli agli stessi, salvo differenti esigenze che, a cura del richiedente, devono essere sottoposte alla valutazione della Commissione edilizia ovvero della Commissione paesaggistica, in relazione a particolari e motivate esigenze progettuali.
- h) In ogni caso sarà a carico del proprietario, che ha edificato in arretramento la propria costruzione, l'onere della sistemazione decorosa dell'area lasciata libera con l'arretramento stesso; per arretramenti effettuati al fine di ampliare spazi pubblici, strade o piazze, tale onere cesserà di essere a carico del proprietario a seguito della cessione della corrispondente area al Comune.
- i) Ove consentito dalle Norme d'ambito, è ammesso il soprizzo di edifici esistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti in essere, purché ciò non contrasti con le esigenze della viabilità o dei progetti per il suo adeguamento.
- l) Gli interventi di cui al presente articolo devono essere in ogni caso conformi alle disposizioni del Codice della Strada.
- m) i cancelli oggetto di ingressi veicolari devono essere arretrati rispetto al filo esterno della carreggiata di almeno m. 4,50.
- n) Ogni punto di fabbricato che "emerge" dal profilo naturale del terreno è da computarsi ai fini del rispetto delle distanze dagli spazi pubblici.

13.2. Dai confini

- a) È la distanza, misurata in proiezione orizzontale, di un edificio dai confini con i terreni contigui, di proprietà di terzi.
- b) In particolare, la distanza minima dai confini deve essere:
- i. pari a 0,00 m in tutti gli ambiti, qualora esista una convenzione trascritta tra i proprietari confinanti con l'impegno reciproco di edificare in aderenza, oppure qualora sul tratto di confine interessato già sorga il fabbricato del lotto adiacente, e a condizione che la sagoma del nuovo edificio sul confine sia contenuta in quella esistente, evitando la messa a nudo di frontespizi che evidenzino l'aspetto di edificio tronco in attesa di prosecuzione; in caso di edificazione differita, gli eventuali frontespizi devono essere completati con idonei rivestimenti o finiture, in armonia con le facciate principali;
 - ii. pari alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5,00 m, fatte salve le diverse e specifiche prescrizioni d'ambito quando l'edificio non ricada nel caso precedente;
 - iii. qualora, nella proprietà adiacente, preesistano edifici addossati al confine o a distanza inferiore a m 1,50 dal confine, è consentita la costruzione dei nuovi edifici in continuità con quelli preesistenti, ai sensi dell'art. 875 C.C.; in ogni caso, deve essere garantita la distanza minima tra pareti finestrate pari a 10,00 m, fatte salve differenti previsioni planivolumetriche di piani attuativi;
 - iv. per distanza dai confini si può intendere la distanza reale dal limite di proprietà ovvero quella virtuale, determinata da un'eventuale convenzione tra confinanti, purché vengano rispettate tra gli edifici le distanze prescritte nelle Norme d'ambito;
 - v. le costruzioni totalmente interrato non sono da considerarsi al fine della distanza dai confini con le proprietà private, ogni punto di fabbricato che "emerge" dal profilo naturale del terreno è da computarsi ai fini del rispetto delle distanze dai confini;
 - vi. ove consentito dalle Norme d'ambito, è ammesso il soprizzo di edifici esistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti in essere, purché nel rispetto delle Norme del Codice Civile e della distanza minima tra gli edifici, previa convenzione tra i confinanti interessati, e nel rispetto delle distanze tra pareti finestrate di cui al D.I. 2 aprile 1968, n. 1444.

13.3. Tra gli edifici

- a) È la distanza misurata in proiezione orizzontale tra le fronti, finestrate e non, di due edifici o tra i loro spi-

goli, con esclusione di balconi aperti e sporgenze di aggetti fino ad una larghezza massima di mt. 1,50.

b) Per gli edifici ricadenti in ambiti diversi dall'ambito NS – Nuclei di antica formazione è prescritta la distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti pari a un minimo – non derogabile di 10,00 m, anche quando una sola parete sia finestrata.

c) Le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare, in ambiti diversi dall'ambito NS- Nuclei di antica formazione, devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata dell'arretramento dal confine stradale imposto all'edificazione, come specificato nel precedente punto 13.1.

d) Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di previsioni planivolumetriche contenute in piani attuativi.

e) Ogni punto di fabbricato che “emerga” dal profilo naturale del terreno è da computarsi ai fini del rispetto delle distanze tra fabbricati.

Art. 14

Strade private

14.1. La realizzazione di strade private è subordinata al rilascio di apposito titolo abilitativo; a tale scopo deve essere presentata regolare istanza, allegando apposito progetto della strada corredato dai necessari elaborati tecnici, nonché da una relazione illustrativa che motivi le ragioni della richiesta e che illustri le caratteristiche tecniche costruttive. Il rilascio del conseguente titolo abilitativo è subordinato alla stipula di apposita convenzione che preveda l'assunzione di tutti gli oneri di costruzione e di manutenzione a carico degli interessati, nonché la facoltà da parte del Comune di rendere pubblica la strada, ove sussistano motivi di pubblico interesse.

14.2. Le strade private di nuova formazione al servizio di abitazioni devono avere una larghezza minima di 6,00 m, al netto degli spazi che l'Amministrazione comunale può richiedere per la sosta degli autoveicoli. Le strade a fondo cieco devono terminare con uno slargo di dimensioni tali da assicurare l'inversione di marcia ai normali mezzi di trasporto, con minimo raggio pari a 6,00 m. In determinati casi, in relazione all'importanza della rete viaria principale, alle sue caratteristiche e alla situazione urbanistica dell'ambito, può essere prescritta la chiusura con cancello all'imbocco delle strade private, particolarmente per quelle a fondo cieco, e la formazione di adeguati spazi di sosta.

14.3. Per le strade private esistenti, comprese quelle originate da lottizzazioni di terreno a scopo edificatorio già realizzate e/o con edificazione in corso, il Comune può invitare i proprietari a provvedere alla realizzazione di quei servizi e sistemazioni che, in sede di urbanizzazione generale, siano necessari per i collegamenti con i pubblici servizi esistenti. In difetto di accordo, il Comune può provvedere direttamente, ripartendo le spese in base agli indici di edificabilità volumetrica per ciascuna delle proprietà interessate.

Art. 15

Costruzioni accessorie

15.1. Per costruzioni accessorie si intendono le piccole costruzioni al servizio e completamento delle costruzioni principali residenziali esistenti, quali: box per auto, piccoli ripostigli connessi alle abitazioni, padiglioni da giardino, serre e simili.

15.2. Salvo particolari prescrizioni per gli specifici ambiti, le costruzioni accessorie devono soddisfare i seguenti requisiti:

a) essere aderenti agli edifici o mantenere, da essi, una distanza non inferiore a 3,00 m, ed una distanza dal confine di proprietà di almeno m 1,50;

b) essere arretrate dagli spazi pubblici di almeno 5,00 m, salvo maggiori arretramenti per fasce di rispetto, e non essere direttamente visibili dai medesimi;

c) ad eccezione delle autorimesse e delle serre, dovranno essere in legno con copertura falde e manto in cotto od ardesiato e non superare l'altezza massima di 2,50 m, misurata dal livello del terreno attorno alla costru-

zione accessoria fino al colmo;

d) avere superficie coperta complessiva non superiore a 6,00 mq, ad eccezione delle autorimesse;

15.3. Le costruzioni accessorie realizzate fuori terra, non devono rispettare gli indici di densità edilizia e superficie coperta, ad eccezione di quelle destinate ad autorimesse. Le costruzioni accessorie destinate a ricovero auto devono rispettare la distanza dai confini e dai fabbricati previste dalle singole zone omogenee. Gli spazi destinati ad autorimesse si intendono vincolati a tale funzione, quali pertinenze degli edifici cui sono annessi, per il rispetto della dotazione di legge.

15.4. Nei nuclei storici - NS non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni accessorie fatta eccezione per il ricovero degli autoveicoli, previa autorizzazione di un progetto unitario esteso a un comparto o al singolo cortile, attraverso cui definire la sistemazione, la riqualificazione e l'uso degli spazi liberi, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e dell'ambiente.

15.5 Disciplina per la formazione berceaux: i berceaux non sono da computare ai fini del calcolo della superficie coperta e ai fini della distanza quanto rispettano le seguenti caratteristiche:

- altezza, nel punto più alto della struttura non superiore a m. 2,50 rispetto al piano calpestabile;
- avere copertura aperta o costituita da rete antigrandine o da essenze vegetali rampicanti o simili;
- avere una distanza dai confini non inferiore a m. 1,50

Art. 16

Autorimesse per nuove costruzioni

Per gli interventi di nuova costruzione, le autorimesse previste dalla normativa vigente in materia compresi i relativi spazi di manovra devono essere preferibilmente interrate ovvero contenute entro l'andamento del terreno naturale ed essere ricoperte con terreno coltivo inerbito.

Art. 17

Prescrizioni per gli interventi di demolizione e ricostruzione

In tutti gli ambiti dove si proceda a interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale del volume preesistente, così come disciplinati dall'art. 27, c. 1, lett. d) della Lr. 12/2005 smi, e in cui gli indici volumetrici preesistenti risultino superiori agli indici d'ambito stabiliti nelle presenti Disposizioni, tali interventi devono essere assoggettati a Permesso di costruire convenzionato con reperimento di adeguate aree per attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico o generale o eventuale monetizzazione, rapportate all'eccedenza volumetrica rispetto ai singoli indici d'ambito.

Art. 18

Muri di sostegno

18.1.

a) È ammessa la realizzazione di muri di sostegno atti a contenere il dislivello di terreni, o per creare terrapieni artificiali; in ogni caso devono essere adottate tipologie e materiali di finitura, sulla parete visibile, in modo da garantire un inserimento armonico nel contesto ambientale.

b) È ammesso il consolidamento e la ricostruzione nelle condizioni originarie di muri di sostegno esistenti, con i possibili accorgimenti per migliorarne l'inserimento ambientale.

c) È prescritta la tutela dei muri che rivestono valore di carattere ambientale e/o storico.

d) L'Amministrazione comunale può imporre prescrizioni particolari che, non compromettendo il livello di sicurezza statica del pendio, garantiscano una miglior tutela delle caratteristiche ambientali.

e) L'Amministrazione comunale ha la facoltà di imporre l'uso di materiali specifici per le parti a vista quali pietre naturali o rigenerate e simili, e di richiedere la posa a dimora di vegetazione per coprire le pareti nude.

18.2. Muri di sostegno verso gli spazi pubblici

a) Verso le pubbliche vie e, più in generale, verso gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, i muri di sostegno non possono superare l'altezza complessiva pari al valore assoluto della differenza tra lo spiccatto della pubblica via o del marciapiede e lo spiccatto naturale del terreno, aumentata dell'eventuale parte piena della soprastante recinzione, non superiore a cm. 50. In ogni caso l'altezza massima fuori terra non potrà essere superiore a mt. 2,50.

b) Per tali opere devono essere rispettati gli arretramenti di cui alle presenti Norme.

18.3. Muri di sostegno verso i confini privati

In presenza di fondi a dislivello naturale od artificiale, i muri di sostegno non possono superare l'altezza massima di 2,50 m, ivi compresa la parte piena di eventuali recinzioni anche preesistenti; essa deve avvenire, in ogni caso, nel rispetto dei diritti di terzi o di eventuali convenzioni tra confinanti.

18.4. Muri di sostegno a gradoni

a) Ove la natura del terreno lo renda necessario, possono essere costruiti gradoni costituiti al massimo da tre corpi situati a quote diverse; l'altezza massima di ogni corpo è di 1,80 m e la distanza minima tra un corpo e l'altro non può essere inferiore all'altezza degli stessi.

b) Nei pendii degli ambiti non insediati possono essere autorizzati muri di sostegno a gradoni per permettere le coltivazioni specialistiche; in questi casi le caratteristiche sono in funzione dello stato dei luoghi e verranno di volta in volta definite, dopo opportuni sopralluoghi, dall'Amministrazione comunale.

c) I muri di sostegno a gradoni possono inoltre essere realizzati per migliorare le condizioni di staticità dei terreni declivi ed eliminare i rischi di eventuali frane o smottamenti; in tali eventualità le caratteristiche per la loro realizzazione (numero, altezze, distanze) sono in funzione delle garanzie statiche.

Art. 19**Sottotetti**

19.1. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti è disciplinato dalla normativa vigente in materia e in particolare dagli art. 63 e seguenti della Lr. 12/2005.

19.2 Ai sensi del c. 7 art. 64 della Lr. 12/2005 e smi il contributo di costruzione è incrementato del 20% ad esclusione degli interventi negli ambiti NS di cui all'art. 25

19.3. L'intervento risulta soggetto all'espressione del parere della Commissione del Paesaggio e, se del caso, degli Enti preposti alla tutela di eventuali vincoli.

Art. 20**Indirizzi e prescrizioni di carattere paesaggistico**

20.1. In sintonia con gli indirizzi del Piano territoriale regionale e con i principi della Convenzione europea del paesaggio in merito alla centralità della percezione sociale dell'ambiente, inteso quale bene collettivo, in tutto il territorio comunale riveste fondamentale importanza la dimensione percettiva e simbolica dell'assetto urbano, nell'ottica della sua progressiva riqualificazione insediativa e caratterizzazione architettonica.

In quest'ottica, pertanto, la documentazione a corredo degli strumenti attuativi deve contenere la valutazione approfondita dei differenti aspetti che connotano la sensibilità dei luoghi nella prospettiva della loro evoluzione storica, funzionalità ecologica e coerenza morfologica, ed inquadrare la nozione di paesaggio in un'analisi conoscitiva complessa e multidisciplinare.

Le analisi progettuali devono quindi accertare gli effetti sull'ambiente indotti dall'intervento proposto, e dimostrarne il positivo impatto verso il contesto ambientale, storico-culturale e naturale.

Oltre ai "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici", ex Dgr. 15 marzo 2006, n. 8/2121, nella progettazione degli strumenti attuativi per gli ambiti di trasformazione devono rispettarsi anche – in quanto applicabili – le indicazioni contenute nelle "Modalità per la pianificazione comunale" ex Dgr. 29 dicembre 2005, n. 8/1681, Allegato A, e soprattutto le linee guida per

l'esame paesistico dei progetti ex Dgr. 8 novembre 2002, n. 7/11045, in considerazione del fatto che – per trattare la componente paesaggistica degli strumenti attuativi del Pgt – tra la fase conoscitiva di analisi e quella dispositiva o attuativa deve porsi un momento interpretativo di valutazione, in cui vengano riconosciuti, descritti e interpretati i valori e la qualità paesaggistica presenti sulla base dei criteri valutativi: i) di integrità; ii) morfologico-strutturali; iii) vedutistici; iv) simbolici; v) di coerenza linguistica, sulla base di un percorso autovalutativo che ogni strumento attuativo del Pgt deve affrontare come nel prospetto sottostante.

Prospetto sulle modalità e chiavi di lettura da adottare nella valutazione della sensibilità paesaggistica

Nodo della valutazione	Chiavi valutative
Grado d'integrità	Persistenza di usi e destinazioni del territorio nel corso del tempo. Assenza o limitata incidenza delle trasformazioni. Chiara leggibilità del rapporto tra fattori naturali e opere dell'uomo.
Caratteri morfologico-strutturali	Partecipazione a sistemi paesistici: i) d'interesse storico-insediativo legati allo sfruttamento delle risorse, alle modalità di organizzazione degli spazi, ecc.; ii) d'interesse geomorfologico (leggibilità delle forme naturali del suolo); iii) d'interesse naturalistico (presenza di reti e/o aree di rilevanza ambientale). Appartenenza o contiguità a sistemi paesistici di livello locale, riconoscibili dalle relazioni tra elementi storico-culturali e siti di rilevanza paesaggistica
Aspetti vedutistici	Percepibilità da un ampio ambito territoriale o inclusione in una veduta panoramica. Interferenza con percorsi panoramici di fruizione paesaggistico-ambientale. Relazioni percettive significative tra elementi locali
Valenza simbolica	Appartenenza ad ambiti descritti nelle fonti letterarie, o tramandati in iconografie storiche. Appartenenza ad ambiti di elevata notorietà. Rappresentatività nella cultura, nella tradizione o nella memoria locale.
Coerenza linguistica	Partecipazione a un sistema di testimonianze della cultura formale e materiale (stili, materiali, tecniche costruttive). Appartenenza/contiguità a un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine.

20.2. Tutti gli interventi di trasformazione del contesto territoriale comunale vengono esaminati sotto il profilo del loro inserimento paesaggistico.

Nel caso di ambiti soggetti ad autorizzazione paesaggistica, per la valutazione paesaggistica dei progetti si applicano le disposizioni e le procedure di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., al D.P.R. 139/2010 e s.m.i. (rispettivamente procedura "ordinaria" e "semplificata"), secondo le competenze definite dall'art. 80 della l.r. 12/2005 e s.m.i..

Nel caso di ambiti non soggetti ad autorizzazione paesaggistica, si applicano le linee guida per l'esame paesistico dei progetti ex Dgr. 8 novembre 2002, n. 7/11045, ed per determinare il grado di sensibilità paesaggistica del sito si deve fare riferimento alla Tavola 3 "Carta della sensibilità paesaggistica".

La procedura di approvazione di tutti i piani attuativi deve essere sempre preceduta dall'esame d'impatto paesaggistico da parte della Commissione Paesaggio del comune.

Nel caso di territori tutelati i piani attuativi sono preventivamente sottoposti alla competente Soprintendenza. Una particolare attenzione dev'essere posta per gli interventi localizzati negli ambiti ad alto e medio – alto grado di sensibilità paesaggistica, individuati nella Tavola 3 "Carta della sensibilità paesaggistica" e, in ogni modo, i progetti depositati per l'istruttoria comunale devono risultare comunque e sempre accurati ed esaustivi per numero di elaborati e grado di dettaglio, pertanto:

- i) i progetti devono essere corredati dal rilievo grafico e fotografico dell'assetto generale preesistente ampio ed esaustivo, non limitato solo al solo interno dall'ambito di intervento ma esteso anche al suo contesto;
- ii) i progetti devono essere ben rappresentati – oltre che planimetricamente – anche mediante prospetti, prospettive, assonometrie, sezioni, modelli plastici o rappresentazioni tridimensionali foto realistiche del nuovo

assetto progettuale, con particolare dettaglio per quanto riguarda le sistemazioni esterne, i caratteri cromatici fondamentali, i materiali adottati, gli accorgimenti progettuali assunti nei più rilevanti con percettivi;

iii) la qualità degli spazi esterni deve essere accuratamente studiata, per quanto attiene le pavimentazioni, differenziate in base agli usi (corsello, percorso pedonale, pista ciclabile, parcheggi pubblici o privati), le sistemazioni a verde, le opere di recinzione;

iv) gli interventi non devono assumere la fattezze di un campionario di tipologie differenziate, che accostino casuali e indistinte forme, volumi, materiali, colori, che rappresentino espressione di miscellanee stilistiche confuse, che costituiscano motivo di eccentricità immotivata.

20.3. Negli ambiti ad alto e medio alto grado di sensibilità paesaggistica, individuati nella Tavola 3 “Carta della sensibilità paesaggistica”, si applicano le seguenti disposizioni:

- a) gli interventi devono risultare compatibili con le prescrizioni rispettivamente contenute nel Piano territoriale paesistico regionale e nel Piano territoriale di coordinamento provinciale in vigore; in particolare, devono risultare adempite le prescrizioni, in quanto applicabili, di cui ai “Criteri e procedure per l’esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici”, ex Dgr. 15 marzo 2006, n. 8/2121, alle indicazioni contenute nelle “Modalità per la pianificazione comunale” ex Dgr. 29 dicembre 2005, n. 8/1681, All. A, e alle linee guida per l’esame paesistico dei progetti ex Dgr. 8 novembre 2002, n. 7/11045;
- b) vanno salvaguardati gli elementi orografici e geomorfologici esistenti;
- c) le eventuali trasformazioni devono perseguire l’obiettivo del completamento, della riorganizzazione verso morfologie insediative di massima compattezza perimetrale e della riqualificazione complessiva del margine urbano dei nuclei esistenti, evitando formazioni di nuovi sistemi insediativi sconnessi e distanti dagli assetti insediati preesistenti; inoltre, gli interventi di completamento devono essere rispettosi del contesto storico, ambientale e paesaggistico in cui s’inseriscono, e i progetti corrispondenti devono evidenziare gli impatti paesaggistici, proponendone l’eventuale mitigazione laddove necessario, sulla base degli approfondimenti prescritti nei precedenti commi 35.1 e 35.2.;
- d) gli interventi di riqualificazione d’iniziativa pubblica o privata che comportino la ristrutturazione urbanistica degli aggregati urbani esistenti, il loro completamento oppure nuove espansioni edilizie devono concorrere al perseguimento degli obiettivi di riqualificazione e tutela paesaggistica e devono misurarsi con i caratteri del contesto in cui s’inseriscono, rispettandoli se questi ultimi appaiano densi di qualità storico – paesaggistico – ambientali oppure migliorandoli se, invece, appaiano dequalificati; i progetti corrispondenti devono evidenziare gli impatti paesaggistici, proponendone l’eventuale mitigazione laddove necessario, sulla base degli approfondimenti prescritti nei precedenti commi 35.1 e 35.2.;
- e) è consentita, previa autorizzazione da parte dell’Ufficio comunale competente e subordinatamente preliminarmente parere positivo della Commissione Paesaggistica comunale, l’installazione di cartellonistica pubblicitaria finalizzata alle attività ammesse.

Art. 21

Distanze

21.1. Fatto salvo quanto già riportato all’art. 13 e disposizioni dei singoli ambiti, le distanze da utilizzarsi all’interno della città da tramandare e valorizzare sono:

Per gli ambiti residenziali

Dai confini	Dc = 5,00 m oppure 0,00 m con convenzione tra confinanti per atto pubblico
Tra edifici	De = 10,00 m (tra pareti finestrate non è possibile derogare)
Dalle strade	Ds = 5,00 m per strade con larghezza sino a 7,00 m Ds = 7,50 m per strade con larghezza da 7,00 m a 15,00 m Ds = 10,00 m per strade con larghezza oltre 15,00 m e nel rispetto delle prescrizioni del Codice della Strada

21.2. Per gli ambiti non residenziali:

- Dai confini Dc = 5,00 m o 0,00 m con convenzione tra confinanti per atto pubblico
Deve essere comunque garantita una distanza minima di 10 mt. dagli ambiti residenziali
- Dalle strade Ds = 5,00 m per strade con larghezza sino a 7,00 m
Ds = 7,50 m per strade con larghezza da 7,00 m a 15,00 m
Ds = 10,00 m per strade con larghezza oltre 15,00 m, nel rispetto del Codice della Strada

Art. 22**Aree ed edifici in contrasto con il Pgt**

22.1. Gli usi di aree e/o di edifici che risultino, alla data di adozione del Pgt, in contrasto con le relative previsioni possono essere mantenuti sino al rilascio di titoli abilitativi, espliciti o taciti, o all'approvazione di piani attuativi o di progetti di opere pubbliche, che diano esecuzione alle previsioni del Pgt stesso.

22.2. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Pgt in contrasto con le previsioni del Piano di governo del territorio sono ammessi: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza incremento della Slp esistente, nè mutamenti di destinazione d'uso, fatti salvi, per il Piano dei servizi, i mutamenti conformi alle previsioni del Piano stesso, previo convenzionamento, accreditamento o asservimento d'uso.

Art. 23**Norme transitorie**

23.1. Alla data di adozione del Pgt, sono fatti salvi: **(1)** i titoli abilitativi rilasciati o che hanno acquisito efficacia; **(2)** i piani attuativi adottati o vigenti alla medesima data - tali piani attuativi conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale. Alla scadenza saranno soggetti alla normativa dell'ambito in cui sono inseriti; **(3)** gli Accordi di Programma vigenti e sottoscritti; **(4)** i progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati.

23.2. Sono fatte salve le disposizioni attuative della Lr. n. 13/2009 riguardanti il Piano Casa, approvate con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 05/10/2009.

Parte II Norme per l'uso del territorio

Art. 24 Contenuti ed elaborati del Piano delle regole

24.1. Il Piano delle regole disciplina gli ambiti del tessuto urbano consolidato, 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, e gli ambiti non insediati, identificando i corrispondenti criteri di riqualificazione storico – paesaggistica. Trova applicazione sull'intero territorio comunale tranne che negli ambiti soggetti a trasformazione, definiti ai sensi dell'art. 8 della Lr. 12/2005 e s.m.i., per i quali si rinvia alle Norme del Documento di piano.

24.2. Il Piano delle regole è costituito da:

Elaborato 1.1 Relazione

Elaborato 1.2 Disposizione attuative del Piano delle regole

Cartografia del Piano delle regole prodotta e disponibile in ambiente Geographical Information System:

1. Carta della conformazione del regime d'uso dei suoli
2. Carta dell'intervenibilità sui nuclei di antica formazione
3. Carta di sensibilità paesaggistica
4. Carta dei vincoli

Titolo I Il ruolo della storia e della città da tramandare

Art. 25

NS – Nuclei di antica formazione

I nuclei di antica formazione (NS) comprendono le parti di tessuto urbano compatto di consolidata formazione, con carattere storico. Le corrispondenti unità edilizie risultano talora in condizioni manutentive degradate o, comunque, alterate da successive trasformazioni e superfetazioni. Ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente, i nuclei di antica formazione sono stati classificati rispetto al loro grado di intervenibilità nella Tavola 2 “*Carta dell'intervenibilità sui nuclei di antica formazione*”.

Destinazioni d'uso:

Funzione principale

R

Funzioni non ammesse

I, A, C, AG, e tutte quelle attività che risultino incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale dell'ambito

Inoltre:

a) in caso di trasformazione d'uso di rustici, depositi e accessori, deve essere prioritariamente garantita, qualora assente o carente, la dotazione di autorimesse per il ricovero delle autovetture nella misura di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare; in caso di dimostrata impossibilità ad ottemperare alla prescrizione, la dotazione di posti auto può essere reperita anche all'esterno dell'area di pertinenza della costruzione trasformata, purché nel raggio di 300 mt. lineari dall'ambito di intervento;

L'intervenibilità edilizia è graduata come segue:

a) *limitata*: in presenza di tale grado, è consentito il ripristino parziale o totale delle condizioni originarie degli immobili con interventi limitati a quelli ex lett. a), c), c. 1, art. 27 della Lr. 12/2005 smi;

- b) *medio/bassa*: in presenza di tale grado, è consentito il rinnovo, senza demolizione e ricostruzione, degli immobili con interventi limitati a quelli ex lett. a), b), c), c. 1, art. 27 della Lr. 12/2005 smi non escludendo, per specifiche necessità documentate, interventi di ristrutturazione leggera;
- c) *medio/alta*: in presenza di tale grado, è consentita la sostituzione parziale degli immobili (mantenendo, cioè, il vincolo di sagoma) con interventi fino alla lett. d), c. 1, art. 27 della Lr. 12/2005 smi;
- d) *elevata*: in presenza di tale grado, è consentita la sostituzione totale nella piena applicazione della lett. d), c. 1, art. 27 della Lr. 12/2005 smi, in ogni modo ritenendosi espressamente esclusa l'applicazione della lett. f).

Gli interventi devono avvenire con particolare cura per il rispetto, il recupero, la conservazione e la valorizzazione di tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici e ambientali, con eliminazione di eventuali sovrastrutture di epoca più recente o di carattere provvisorio, prive di valore tipologico, architettonico e ambientale o in contrasto con i tratti caratterizzanti dell'immobile.

Eventuali modifiche del grado di intervenibilità possono essere avanzate solo ed esclusivamente mediante gli strumenti di cui all'art. 6 delle presenti disposizioni attuative.

Indici edificatori:

La densità edilizia non può superare quella preesistente, computata non considerando le sovrastrutture di epoca più recente, prive di valore storico – ambientale – artistico.

I calcoli volumetrici degli edifici esistenti dovranno considerare il vuoto per pieno.

Altezze:

a) Per gli interventi di tipo conservativo non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata non considerando le sovrastrutture o sopraelevazioni aggiunte.

b) Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, nonché di sostituzione di edifici e di nuova costruzione, l'altezza dell'edificio risultante non può superare l'altezza degli edifici preesistenti o la media delle altezze degli edifici preesistenti circostanti compresi nel medesimo ambito, con esclusione di emergenze eccezionali quali torrette, campanili e simili.

Distanze:

Le distanze dalle strade, dai confini di proprietà, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non devono essere inferiori a quelle preesistenti salvo diverse prescrizioni che nel caso di pianificazione attuativa o di permesso di costruire convenzionato l'Amministrazione comunale può prescrivere per realizzare opportuni arretramenti o allineamenti tra edifici o per migliorare la viabilità e i corrispondenti spazi per la sosta degli autoveicoli. Vanno comunque rispettate le prescrizioni del Codice Civile.

Norme particolari

a) Gli interventi edilizi devono necessariamente essere estesi agli eventuali spazi di pertinenza.

b) Al fine del raggiungimento degli obiettivi di recupero e di valorizzazione del patrimonio storico, architettonico e paesaggistico contenuti nel Pgt per gli edifici sottoposti agli interventi di Restauro e risanamento conservativo è ammessa, in base al Decreto del Ministero della Sanità del 9.6.1999, la deroga alle altezze interne stabilite dal Regolamento locale d'igiene.

c) In tutti i tipi di intervento (manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione) i materiali per gli esterni (facciate, spazi aperti, ecc.) devono essere quelli della tradizione locale. Gli interventi devono conseguire un elevato e compiuto livello di qualità paesaggistica, urbanistica e architettonica.

d) Sugli immobili esistenti alla data di adozione del Pgt relativi ad attività produttive non compatibili con il centro storico sono ammessi i soli interventi di manutenzione.

Titolo II

Il ruolo dei tessuti contemporanei nella città da migliorare

Art. 26**VP - Ambiti di tutela residenziale**

Gli ambiti di tutela residenziale – VP, sono costituiti dalle parti di territorio comunale interessate da edifici per lo più mono e bifamiliari in posizione decentrata e dotati di pertinenze ambientali significative.

Sono ammessi interventi di:

- A Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
- B Ristrutturazione edilizia
- C Nuova costruzione

Gli interventi A, B e C sono attuabili mediante titolo abilitativo diretto.

Dovranno essere adottate soluzioni tecniche, materiali e tipi architettonici consoni ai requisiti di inserimento ambientale. Eventuali interventi che comportino significative alterazioni al sistema del verde dovranno essere subordinati al parere della commissione del paesaggio.

Destinazione d'uso:

- | | |
|----------------------|---|
| Funzione principale | R |
| Funzioni non ammesse | I, A, AS, AG, C e tutte quelle attività che risultino incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale dell'ambito |

Indici edificatori:

- | | |
|-----------------------|--|
| Indice fondiario | If = 0,30 mc/mq |
| Altezza | H = mt 4,50 oppure mt 7,50 totali nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti |
| Rapporto di copertura | Rc = 20% |

In tutti gli edifici esistenti monofamiliari e bifamiliari è consentito realizzare una quota aggiuntiva di volume realizzabile una tantum pari a 150 mc per singolo edificio al netto di eventuali condoni edilizi e di procedure una tantum già godute ovvero realizzazione derivanti da legislazioni speciali cosiddette "Piano Casa". Gli interventi, da localizzarsi in adiacenza ai volumi edilizi esistenti, dovranno essere tra loro armonicamente coerenti. Dev'essere prevista, una valutazione dell'inserimento paesaggistico dell'opera in relazione alla classificazione d'area espressa nella Carta della sensibilità paesaggistica del Piano delle regole.

Tipologie edilizie:

Forme, finiture, materiali da usarsi e colori, in modo particolare per le facciate e coperture, devono rispettare le preesistenze e, comunque, inserirsi armonicamente nel contesto ambientale di riferimento.

Disposizioni particolari:

- 1) Dovrà essere in ogni caso garantita una piantumazione pari ad un albero ogni 80 mq. di superficie non coperta.
- 2) È prescritta la salvaguardia delle alberature di pregio esistenti.

Art. 27**AS - Ambiti prevalentemente residenziali di contenimento volumetrico**

Gli ambiti prevalentemente residenziali di contenimento volumetrico – AS sono costituiti dalle parti di territorio comunale nelle quali, in considerazione dell'alta densità edilizia, non è consentito l'aumento della volumetria esistente.

Sono ammessi interventi di:

- A Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo attraverso titolo abilitativo diretto
- B Ristrutturazione edilizia, anche mediante demolizione e ricostruzione, attraverso permesso di costruire convenzionato, di cui all'art. 6.

Destinazioni d'uso:

- Funzione principale R
- Funzioni non ammesse I, A, C, AG, e tutte quelle attività che risultino incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale dell'ambito

Indici edificatori e prescrizioni particolari:

- 1) Per interventi di tipo conservativo, di ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione, gli indici di densità edilizia, altezza e rapporto di copertura non devono superare quelli preesistenti e le distanze non devono essere inferiori a quelle esistenti.
- 2) Per tutte le altre tipologie di intervento il volume non può essere superiore a quello esistente e in caso di completa demolizione e ricostruzione è necessario procedere attraverso Piano attuativo ovvero tramite permesso di costruire convenzionato.
- 3) Per esigenze di riqualificazione dell'ambiente urbano, con particolare riferimento al compendio residenziale a nord della SS. n. 342, i piani attuativi ovvero i permessi di costruire convenzionati, dovranno essere orientati alla riduzione delle altezze esistenti, alla ricomposizione dei volumi in assetti edilizi nuovi e al riordino e al miglioramento dell'accessibilità dei lotti.

Disposizioni particolari

Nell'ambito contrassegnato con il numero 1, in fregio alla S.S. 342, la riqualificazione dell'area è perseguita attraverso la realizzazione di una struttura commerciale di vicinato, ai sensi dell'art. 37 delle presenti disposizioni attuative, di volumetria non superiore ai 300 mc. La struttura, accessibile dalla sola strada statale 342, dovrà essere arretrata dalla stessa di almeno 10 metri e dovranno essere garantite adeguate misure di sicurezza per la movimentazione delle auto evitando situazioni di pericolo e di interferenza con il normale flusso veicolare esistente sulla strada provinciale. Inoltre deve essere garantita la realizzazione di parcheggi nella misura stabilita dall'art. 4 delle Nta delle Disposizioni attuative del Piano dei servizi.

Art. 28**AV - Ambiti prevalentemente residenziali con verde privato**

Gli ambiti prevalentemente residenziali con verde privato - AV, comprendono le porzioni di territorio caratterizzate da insediamenti sparsi di tipo prevalentemente mono e bifamiliare in posizione semicentrale dotati di pertinenze di verde.

Sono ammessi interventi di:

- A Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
- B Ristrutturazione edilizia
- C Nuova costruzione

Gli interventi A e B sono attuabili mediante titolo abilitativo diretto.

Gli interventi di nuova edificazione ed ampliamento sono subordinati a permesso di costruire convenzionato.

Destinazione d'uso:

Funzione principale R
 Funzioni non ammesse I, A, C, AG e tutte quelle attività che risultino incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale dell'ambito

Indici edificatori

Indice fondiario If = 0,45 mc/mq
 Altezza H = mt 4,50 oppure mt 7,50 totali nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti
 Rapporto di copertura Rc = 30%

E' consentito l'utilizzo di un indice fondiario fino ad un massimo di 0,60 mc/mq per interventi di ampliamento e nuova edificazione attraverso piano attuativo ovvero permesso di costruire convenzionato.

Tipologie edilizie:

Forme, finiture, materiali da usarsi e colori, in modo particolare per le facciate e coperture, devono rispettare le preesistenze e, comunque, inserirsi armonicamente nel contesto ambientale di riferimento.

Disposizioni particolari:

Dovrà essere in ogni caso garantita una piantumazione pari ad un albero ogni 80 mq. di superficie non coperta.

Art. 29 AR1 - Ambiti prevalentemente residenziali di riqualificazione a densità media

Gli ambiti di riqualificazione – AR1 comprendono le porzioni di territorio caratterizzate da insediamenti di tipo prevalentemente residenziale plurifamiliare, con una densità edilizia media.

Sono ammessi interventi di:

- A Manutenzione straordinaria, ordinaria, restauro e risanamento conservativo.
- B Ristrutturazione edilizia
- C Nuova costruzione

Destinazione d'uso:

Funzione principale R
 Funzioni non ammesse I, A, C, AG, e tutte quelle attività che risultino incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale dell'ambito

Indici edificatori

Indice fondiario If = 0,85 mc/mq
 Altezza H = mt 7,50
 Rapporto di copertura Rc = 40%

E' consentito l'utilizzo di un indice fondiario fino ad un massimo di 1 mc/mq per interventi di ampliamento e nuova edificazione attraverso Piano attuativo ovvero permesso di costruire convenzionato.

Tipologie edilizie:

Forme, finiture, materiali da usarsi e colori, in modo particolare per le facciate e coperture, devono rispettare le preesistenze e, comunque, inserirsi armonicamente nel contesto ambientale di riferimento.

Disposizioni particolari:

La commissione per il paesaggio ovvero la commissione edilizia può imporre la conservazione dei caratteri formali e degli elementi stilistico - decorativi di edifici riconosciuti come testimonianza storica.

Art. 30 AR2 - Ambiti prevalentemente residenziali di riqualificazione a densità medio alta

Gli ambiti di riqualificazione – AR2, comprendono le porzioni di territorio comunale totalmente o parzialmente edificate per lo più non interessate da edifici di carattere storico-artistico o di pregio ambientale e caratterizzate da insediamenti di tipo prevalentemente residenziale plurifamiliare, con una densità edilizia medio-alta.

Sono ammessi interventi di:

- A Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
- B Ristrutturazione edilizia e urbanistica
- C Nuova costruzione

Destinazione d'uso:

- Funzione principale R
- Funzioni non ammesse I, A, C, AG e tutte quelle attività che risultino incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale dell'ambito;

Indici edificatori:

- Indice fondiario If = 1,5 mc/mq
- Altezza H = mt 10,50
- Rapporto di copertura Rc = 40%

Tipologie edilizie:

Forme, finiture, materiali da usarsi e colori, in modo particolare per le facciate e coperture, devono essere tesi alla riqualificazione ed al miglioramento della qualità urbana, architettonica ed ambientale degli ambiti.

Disposizioni particolari:

La commissione per il paesaggio ovvero la commissione edilizia può imporre la conservazione dei caratteri formali e degli elementi stilistico - decorativi di edifici riconosciuti come testimonianza storica.

Art. 31 TPR - Ambiti consolidati prevalentemente produttivi da mantenere e riqualificare

Gli ambiti consolidati prevalentemente produttivi da mantenere e riqualificare, comprendono le parti del territorio comunale, edificate e non, per le quali si conferma la destinazione produttiva e dove le trasformazioni sono finalizzate a mantenere o a insediare funzioni produttive e complementari.

Sono ammessi interventi di:

- A Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo
- B Ristrutturazione edilizia
- C Nuova costruzione

Per le attività classificate insalubri di 1^a classe si applicano le limitazioni espresse dal vigente Regolamento di Igiene.

Destinazione d'uso:

- funzione principale: I, C, T, S, A, AS
- funzioni non ammesse: R, AG

In particolare:

- 1) In caso di riutilizzo edilizio di immobili esistenti alla data di adozione del presente Pgt, sono ammesse tutte le destinazioni d'uso principali e complementari articolate per raggruppamenti funzionali escluse le categorie R e AG, purchè gli interventi non generino aumento della SIp esistente.
- 2) Nel caso di sostituzione edilizia e funzionale di immobili esistenti alla data di adozione del presente Pgt, sono ammesse tutte le destinazioni d'uso principale e complementari articolate per raggruppamento funzionali escluse le categorie R e AG, purchè gli interventi non generino una SIp di progetto superiore all'80% rispetto alla superficie coperta esistente.
- 3) Nel caso di ampliamento di immobile esistente alla data di adozione del presente Pgt con mantenimento di destinazione d'uso principale I, A, AS, è ammesso l'incremento massimo del 20% della SIp in essere.
- 4) Nel comparto produttivo posto tra via Caio Plinio e via Kennedy, contrassegnato con la lettera "A" (nella Tav.1 del PdR "*Carta della conformazione del regime dei suoli*") non è ammessa la destinazione d'uso "T", limitatamente alle funzioni "*albergo, motel, ostelli, attrezzature ricettive, residenze collettive*", poiché conflittuali con le destinazioni d'uso esistenti che il PGT intende confermare e rafforzare.

Indici edificatori:

Altezza massima	H = 12,00 m misurata all'intradosso della trave di sostegno della copertura, o alla catena nel caso di copertura ad arco, o al piano di scorrimento del carroponete, ove presente; sono fatte salve particolari strutture tecnologiche, compatibilmente con l'ambiente circostante.
Rapporto di copertura	Rc = 50%

Tipologia edilizia:

Le forme, le finiture, i materiali e i colori dei fabbricati e relativi impianti e pertinenze devono garantire un valido e armonioso inserimento nel contesto urbano e nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari:

I progetti d'intervento devono prevedere le necessarie aree di parcheggio, le altre opere di urbanizzazione primaria, nonché idonei impianti di depurazione delle acque di processo e di riduzione delle emissioni atmosferiche, quando richiesti e secondo gli standard qualitativi previsti dalle disposizioni vigenti.

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi di alto fusto di essenze locali o tradizionali, al fine di un migliore inserimento ambientale.

Per nuove costruzioni o ampliamenti deve essere rispettata una distanza dai confini con le zone residenziali non inferiore a m 10,00, con obbligo di creare una quinta alberata e arbustata a foglia persistente tra gli edifici e l'ambito residenziale adiacente.

Per gli interventi da realizzare nell'ambito di piani attuativi vigenti, sono fatte salve le previsioni e prescrizioni contenute negli stessi e nelle corrispondenti convenzioni.

Art. 32

TPC - Ambiti consolidati non residenziali da valorizzare

Gli ambiti consolidati non residenziali da valorizzare – TPC, comprendono le parti del territorio comunale localizzate in fregio alla Ex SS 342, nati essenzialmente come insediamenti produttivi che progressivamente hanno subito parziali o totali mutamenti di destinazione in attività commerciali e terziarie. Il tutto in assenza di adeguata viabilità e di un ordinato assetto urbanistico e dove per problemi viabilistici, urbanistici e paesistico ambientali è opportuno che gli interventi di riqualificazione vengano subordinati alla previa redazione di uno o più piani attuativi. Nelle more della loro approvazione sono ammessi esclusivamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ex lett. a), b) e c) art. 27 Lr. 12/2005 e s.m.i.

Sono ammessi interventi di:

- A Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ad esclusione della sostituzione edilizia.
- B Ristrutturazione edilizia ed urbanistica
- C Nuova costruzione

Gli interventi di tipo A sono attuabili mediante titolo abilitativo diretto

Gli interventi di tipo B e C sono subordinati a Pianificazione attuativa.

Per le attività classificate insalubri di prima classe si applicano le limitazioni espresse dal vigente Regolamento di igiene.

Destinazione d'uso

funzione principale: I, C, T, S, A, AS

funzioni non ammesse R, AG

Non è ammessa la realizzazione di nuove grandi strutture di vendita (GS) e il trasferimento o l'ampliamento delle strutture esistenti.

Indici edificatori

Indice di sfruttamento $Is = 1,0 \text{ mq/mq}$ o esistente

Altezza $H = 12,00 \text{ m}$ misurata all'intradosso della trave di sostegno della copertura, o alla catena nel caso di copertura ad arco, o al piano di scorrimento del carroponete, ove presente; sono fatte salve particolari strutture tecnologiche, compatibilmente con l'ambiente circostante.

Rapporto di copertura $Rc = 50\%$

Verde alberato $Va = 15\%$

Tipologie edilizie:

Le forme, le finiture e i colori dei fabbricati e relativi impianti e pertinenze devono garantire un valido e armonioso inserimento nel contesto urbano e nell'ambiente circostante.

Disposizione particolare:

I progetti d'intervento devono prevedere le necessarie aree di parcheggio, le altre opere di urbanizzazione primaria, nonché idonei impianti di depurazione delle acque di processo e di riduzione delle emissioni atmosferiche, quando richiesti secondo gli standard qualitativi previsti dalle disposizioni vigenti.

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi di alto fusto di essenze locali o tradizionali, al fine di migliorare l'inserimento ambientale.

Per nuove costruzioni o ampliamenti dev'essere rispettata una distanza minima dai confini con le zone residenziali non inferiore ai 10,00 metri, con l'obbligo di creare una quinta alberata e arbustata a foglia persistente tra gli edifici e l'ambito residenziale adiacente.

Per gli interventi da realizzare nell'ambito di piani attuativi vigenti, sono fatte salve le previsioni e prescrizioni contenute negli stessi e nelle corrispondenti convenzioni

Titolo III

Gli ambiti funzionali al riequilibrio ecologico ambientale

Art. 33

N1 - Ambito strategico per il potenziamento della naturalità

Gli ambiti strategici per il potenziamento della naturalità (N1), sono costituiti da aree ricoperte prevalentemente da boschi nelle quali si devono prevedere azioni di conservazione e potenziamento dei sistemi ecolo-

gici esistenti. In particolare nelle aree corrispondenti alla parte di territorio comunale coperta da boschi, insistono caratteri naturalistici che occorre tutelare da qualsiasi intervento che possa alterarli; tali boschi, così definiti dalla Lr. 31/2008, assumono valore paesaggistico ai sensi dell'art. 142, lett. g) del D.Lgs 42/2004 e le autorizzazioni paesaggistiche e di mutamento di destinazione d'uso del bosco sono di competenza provinciale, inalterate le competenze comunali in materia paesaggistica. L'ambito assoggettato a trasformazione e identificato con apposita perimetrazione nella tavola 1 "Carta della conformazione del regime dei suoli" richiede azioni di trasformazione per la riqualificazione e ricucitura ambientale ed ecologica. Si esclude in tale ambito qualsiasi edificazione (residenziale, industriale, commerciale..) fermo restando la possibilità di mantenere le strutture accessorie esistenti.

Nelle aree boscate sono ammesse, previa l'ottenimento delle prescritte autorizzazioni:

- 1) la realizzazione, con l'impiego di metodi di ingegneria naturalistica, di opere di difesa idrogeologica e idraulica, di interventi di forestazione, di strade poderali e interpoderali, di piste di esbosco, comprese le piste frangifuoco e di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche in materia;
- 2) le normali attività di selvicoltura, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi regionali e nazionali e dalle altre prescrizioni specifiche;
- 3) le attività escursionistiche e del tempo libero, compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica e con le indicazioni espressi dalla corrispondente segnaletica;
- 4) gli interventi sui manufatti edilizi esistenti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Art. 34

N2 - Ambito non insediato o caratterizzato da attività agricole marginali

Gli ambiti non insediati o caratterizzati da attività agricole marginali sono aree nelle quali l'attività agricola, se esistente, riveste importanza limitata e/o marginale.

Edificazione – Destinazione

Nei limiti di quanto previsto dal Titolo III della L.r. 12/2005 e s.m.i. e dalle presenti Disposizioni attuative, è ammessa esclusivamente l'edificazione di opere realizzate in funzione della conduzione agricola del fondo e destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, nonché alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda in quanto strettamente funzionale all'esercizio dell'attività, secondo i criteri e modalità di seguito specificati.

Indici edificatori per la residenza:

	Per terreni a coltura orticola o floricola	Per terreni a bosco, coltivazione industriale*	Per altri terreni agricoli
Indice fondiario	If = 0,06 mc/mq	If = 0,01 mc/mq (500 mc max)	If = 0,03 mc/mq
Altezza massima	H = 7,50 m	H = 7,50 m	H = 7,50 m
Piani fuori terra	Pft = n.°2	Pft = n.°2	Pft = n.°2

* volumi non realizzabili in ambito boscato ma da trasferirsi in ambito agricolo

Nel computo dei volumi realizzati non si considerano le attrezzature e le infrastrutture produttive agricole ammesse dalla destinazione d'ambito, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici bensì alla sola verifica del rapporto di copertura.

Rapporto di copertura e altezza per attrezzature produttive agricole:

Rc = 40% dell'intera superficie aziendale per serre

Rc = 20% dell'intera superficie aziendale per aziende orto-floro-vivaistiche

Rc = 10% dell'intera superficie aziendale per altri casi ammessi

H = 7,00 m, salvo maggiori altezze per strutture tecnologiche, compatibili con l'ambiente circostante
Al fine della verifica degli indici di densità edilizia e di rapporto di copertura è ammesso l'utilizzo di tutti gli appezzamenti – anche non contigui – componenti l'azienda, compresi quelli appartenenti al territorio di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo “non aedificandi”, debitamente trascritto nei registri immobiliari e modificabile in relazione alla variazione della disciplina urbanistica.

Distanze

Dai confini Dc = 10,00 m

Tra edifici De = 10,00 m

Dalle strade Ds = 10,00 m, nel rispetto delle prescrizioni di cui al Dpr. 495/1992

La distanza delle nuove stalle e allevamenti di animali dalle zone edificabili (residenziali, servizi collettivi, insediamenti commerciale e produttivi) previste dal Pgt non deve essere inferiore a 200 m, fatte salve disposizioni più restrittive o eventuali deroghe previste dalle vigenti Norme in materia igienico – sanitaria.

Le nuove edificazioni negli ambiti limitrofi devono garantire le distanze dalle strutture agricole esistenti stabilite dal Regolamento d'igiene.

Disposizioni particolari per le serre:3

Le serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali, limitate a una sola parte dell'anno e, quindi, con copertura solo stagionale, non sono subordinate né a concessione né ad autorizzazione, a condizione che abbiano le seguenti caratteristiche:

- a) altezza massima al colmo non superiore a 3,50 m;
- b) struttura leggera amovibile e superficie trasparente;
- c) distanze come sopra specificato.

Art. 35

N3 – Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Le aree non soggette a trasformazione urbanistica sono spazi d'interesse ambientale e paesaggistico che appartengono alla rete ecologica locale nei quali ex n. 3), lett. e), c. 1, art. 10 della Lr. 12/2005 smi – la trasformazione urbanistica non è ammessa in virtù delle necessità di particolare cautela insediativa e d'accentuata valorizzazione dei fattori naturali.

Nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica non sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio eventualmente esistente che eccedano le categorie della manutenzione straordinaria e del restauro e risanamento conservativo rispettivamente ex lett. b), c), art. 27 della Lr. 12/2005 smi. Interventi di cui alla lett. d), art. 27 della L.R. 12/05, ad eccezione della demolizione e ricostruzione, sono possibili solo se supportati da appositi studi geologici che ne dimostrino la compatibilità. In tali spazi sono comunque ammessi, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici o d'uso generale, prevedendovi la localizzazione degli esiti d'eventuali mitigazioni e compensazioni agroforestali e ambientali.

Art. 36

Salvaguardia ambientale e paesaggistica

Negli Ambiti strategici per il potenziamento della naturalità (N1) ovvero negli ambiti non insidiati o caratterizzati da attività agricole marginali (N2) e nelle Aree non soggette a trasformazione urbanistica (N3) è prescritta la tutela degli elementi vegetali che caratterizzano il paesaggio, quali i filari alberati consolidati.

In tutti gli ambiti E1 è fatto divieto di alterare le condizioni naturali del terreno, di alterare il deflusso naturale delle acque meteoriche, di asportare lo strato superficiale del terreno fuori dalle usuali pratiche colturali.

Gli ambiti di particolare pregio paesaggistico e di notevole interesse ecosistemico, individuati con apposito retino nell'elaborato del Piano delle Regole *Tavola 1 – Carta della conformazione del regime dei suoli*, sono sottoposti alla disciplina di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP.

Parte III
Disciplina delle attività commerciali e dell'insediamento di pubblici esercizi

Art. 37**Ambito di applicazione e definizioni**

37.1. Le presenti norme hanno validità su ogni area e su ogni immobile o parte di questo in cui è ammessa la destinazione d'uso commerciale.

Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.lgs. 114/1998 e s.m.i.

Per superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale 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, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra). La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali i mobilifici, le concessionarie d'auto e di altri veicoli a motore, le rivendite di legnami, di materiali edili e tipologie simili, è computata nella misura di 1/8. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

37.2. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici: (a) alimentare; (b) non alimentare

37.3. Sono individuate le seguenti tipologie distributive:

TABELLA A TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
Esercizio di vicinato	VIC	minore o uguale a 150 mq
Media struttura di vendita	MS	oltre 150 fino a 1.500 mq
Grande struttura di vendita	GS	oltre 1.500 mq
Strutture di vendita organizzate in forma unitaria (centro commerciale - parco commerciale)	CC	media o 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 ad 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

37.4. 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.

Art. 38**Correlazione dei procedimenti**

38.1 La comunicazione per l'apertura e la modificazione di esercizi di vicinato o il procedimento di autorizzazione all'apertura e modificazione di medie strutture di vendita con realizzazione di opere edilizie deve essere contestuale al procedimento edilizio di cui agli artt. 38 e 42 della L.R. 12/2005 e s.m.i., ai sensi del D.P.R. 160/2010 e s.m.i.

38.2 Nei casi in cui, per l'apertura e la modificazione di un esercizio di vicinato o di una media struttura di vendita conformi alla normativa urbanistica comunale, qualora non ci si avvalga della facoltà di presentare una D.I.A. ex art. 42 della L.R. 12/2005 e s.m.i., contestualmente alla comunicazione prevista ex art. 7 del D.lgs. 114/1998 o alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.lgs. n. 114/1998, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere necessarie ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

38.3. Per l'apertura e la modificazione di esercizi di vicinato o di medie strutture di vendita in ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, la dichiarazione di inizio attività ai sensi della L.R. n. 1/2007, potrà essere relativa solo ai locali ove l'attività verrà esercitata, mentre per le opere di urbanizzazione richieste dovranno essere presentati i progetti nelle forme definite in convenzione e la dichiarazione di inizio attività dovrà espressamente dichiarare il completamento delle opere di urbanizzazione sia primarie, sia secondarie, così come definite dalla L.R. n. 12/2005 e s.m.i., anche nei casi di cui al comma 3 del presente articolo.

38.4. Per l'apertura e la modificazione di grandi strutture di vendita trovano applicazione le disposizioni di legge e regolamentari vigenti in materia. L'ampliamento della grande struttura di vendita esistente è subordinato alla promozione e sottoscrizione di accordo di programma con la modalità e i limiti dimensionali definiti dall'art. 56 delle norme del Ptcp.

38.5. Nel caso di medie e grandi strutture di vendita assenti mediamente mediante permesso di costruire o D.I.A., l'autorizzazione commerciale dovrà precedere il perfezionamento del relativo titolo edilizio abilitativo.

Art. 39

Insedimento attività commerciali

39.1. Le definizioni, le categorie e i limiti dimensionali per gli esercizi commerciali citati nel presente titolo delle NTA, prevalgono sulle definizioni, le categorie e i limiti dimensionali degli articoli degli altri titoli delle NTA.

39.2. Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti laddove sia ammessa la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto degli indici previsti per i singoli ambiti.

39.3. Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), ove le norme delle singole zone omogenee ammettano la destinazione d'uso terziaria o di ammissibilità commerciale.

39.4. Negli ambiti ove è ammessa la destinazione commerciale, è consentito insediare medie strutture di vendita (MS) del settore merceologico non alimentare, ad esclusione dell'ambito TPC ove è consentito anche l'insediamento di medie strutture di vendita del settore alimentare.

39.5. Non è consentito insediare nuove grandi strutture di vendita su tutto il territorio comunale.

39.6. Sono sempre consentiti gli ampliamenti di superficie di vendita all'interno della medesima tipologia commerciale, così come definite nella tabella A del precedente art. 37.

39.7. L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali dovrà rispettare comunque gli indici e le norme dei singoli ambiti di PGT e la dotazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale di cui alla Disciplina del Piano dei Servizi del PGT.

39.8. L'insediamento delle strutture di vendita aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato (VIC) è assoggettato, alla formazione di piano attuativo finalizzato all'individuazione degli standard di cessione e alla realizzazione di soluzioni viabilistiche che ne minimizzino l'impatto sulla rete viaria esistente.

Per medie strutture aventi superficie di vendita non superiori a 300 mq, il piano attuativo può essere sostituito da Permesso di costruire convenzionato

39.9. Le strutture di vendita operanti alla data di adozione del presente PGT 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 indicata nella tabella A del precedente art. 37 fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella misura prevista dalla Disciplina del Piano dei Servizi del presente PGT.

Art. 40

Compatibilità viabilistica ed ambientale

40.1. In caso di realizzazione di interventi destinati ad ospitare attività con superficie di vendita superiore a mq 300, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessarie o, comunque, ritenute utili dall'Amministrazione comunale, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto di intervento.

40.2. Per gli insediamenti commerciali di medie strutture di vendita, consentiti dalle presenti norme, 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.

40.3. Per il reperimento degli spazi da destinare a parcheggio degli insediamenti commerciali potranno essere utilizzate anche le fasce di rispetto stradale, qualora ciò venga reputato utile dall'Amministrazione comunale ai fini del perseguimento dell'interesse pubblico; di norma, per queste fasce di rispetto i nuovi insediamenti dovranno prevedere un'adeguata sistemazione paesaggistica.

40.4. Per le opere infrastrutturali e i relativi impianti connessi all'intervento di carattere commerciale, gli operatori dovranno presentare contestualmente alle richieste dei titoli edilizi abilitativi per la realizzazione dell'insediamento commerciale stesso i relativi progetti esecutivi, in accordo con gli uffici comunali preposti, per l'esame e l'approvazione conseguenti.

40.5. Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio di interesse storico ambientale o in edifici di valore storico documentario solamente a condizione che tali interventi non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio o edificio da trasformare.

40.6 Sino all'emanazione da parte della Giunta Regionale delle soglie dimensionali di cui al comma 1 bis dell'art. 2 della L.R. n. 20/1999, così come modificata dalla L.R. n. 3/2003, risultano assoggettati a specifica procedura di verifica d'esclusione dalla Valutazione di Impatto Ambientale i progetti di strutture di vendita inseriti in ambiti territoriali aventi dimensioni maggiori a quanto specificato nell'Allegato B, Punto 7, lettera b) di cui al D.P.R. 12.4.1996 e s.m.i. In carenza di specifica definizione di "area urbana" ed atteso che il Comune di Lipomo è classificato dal Programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-08 come "Ambito urbano", si considerano tali le aree aventi perimetro contiguo per almeno il 50% della loro estensione con aree edificate e aree che il vigente Pgt assoggetta alla disciplina del Piano delle Regole. La contiguità sussiste anche se tra le aree è presente un elemento minore di discontinuità quale, ad esempio, una

strada, uno spazio di pubblica fruizione come un passaggio pedonale o una piazza, un fosso o un corso d'acqua comunque minore; l'estensione delle aree contigue viene calcolata come sommatoria di tutte le aree adiacenti al lotto in questione anche se tra di loro non continue.