



Comune di Orsenigo
Provincia di Como

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DISPOSIZIONI COMUNI

2016

Principi generali ed elementi costitutivi del Piano di Governo del Territorio

Le presenti disposizioni normative del Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Orsenigo definiscono la disciplina di governo del territorio nel rispetto dei principi dettati dalla legislazione vigente.

Il Piano di Governo del Territorio è articolato nei seguenti atti:

Documento di Piano – DP

Piano dei Servizi – PS

Piano delle Regole – PR

Tutti gli interventi edilizi nonché le trasformazioni urbanistiche che, in base alla vigente legislazione, necessitano dell'acquisizione di titolo abilitativo, devono essere conformi alla disciplina attuativa del Piano di Governo del Territorio.

Articolo 1. Campo di applicazione

Le disposizioni di cui ai successivi articoli sono contenute nella presente raccolta in quanto comuni a tutti gli atti del Piano di Governo del Territorio (PGT) oppure relative a parti ed elementi trasversali del territorio comunale: la loro formulazione unica ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniformi. Le disposizioni stesse non hanno termini di validità e possono essere sempre modificate tenendo conto degli effetti delle modifiche su ciascuno degli atti del PGT.

Articolo 2. Unità di misura, indici urbanistici ed edilizi: definizioni

2.1.1. Superficie territoriale

La superficie territoriale (St) è la superficie dell'intero ambito disciplinato dal piano attuativo o dall'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, ambito che comprende le aree fondiarie e quelle necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di ogni altra struttura od infrastruttura pubblica o di interesse pubblico o generale.

2.1.2. Superficie fondiaria

La superficie fondiaria (Sf) è la superficie dell'area di pertinenza del fabbricato destinata all'edificazione secondo gli atti del PGT e secondo gli eventuali piani attuativi o atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

2.1.3. Scostamento massimo ammissibile

È la differenza massima tollerabile tra il valore di superficie derivante dal rilievo e il medesimo valore risultante dalle schede catastali.

Lo scostamento non può eccedere la misura massima del 5%. Nel caso di valori discordanti oltre il massimo consentito verrà utilizzato il valore derivante da rilievo e sarà necessario presentare perizia giurata sulle risultanze del medesimo, nonché procedere con l'aggiornamento della scheda catastale.

2.1.4. Superficie coperta

La superficie coperta (Sc) è la proiezione sul piano orizzontale del terreno di tutte le parti fuori terra dell'edificio compresi:

- i corpi e gli elementi a sbalzo;
- i fabbricati accessori permanenti: depositi, porticati, tettoie, verande, gazebo, depositi per gli attrezzi;

Sono invece esclusi dal computo, purchè aventi una profondità massima fino a 2,00 metri:

- le parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda, elementi decorativi, scale esterne di sicurezza, bow-window;
- pensiline a sbalzo, porticati, tettoie, verande, aperti almeno su tre lati, non praticabili superiormente;

Gli stessi elementi aventi sporgenza superiore ai 2,00 metri dovranno essere computati nel calcolo della Sc per la parte eccedente.

Sono escluse le parti di edificio interrato esterne al perimetro della costruzione fuori terra, purchè l'estradosso delle solette di copertura non sia sporgente dalla quota del terreno naturale e sia completamente ricoperto da uno strato di almeno 50 cm di terreno coltivabile.

2.1.5. Superficie drenante/permeabile

La superficie drenante/permeabile (Sd) è la superficie di terreno libera da qualsiasi costruzione, sul suolo e in sottosuolo, permeabile naturalmente in modo profondo.

Sono considerate permeabili anche le pavimentazioni realizzate con autobloccanti cavi, senza sottofondo cementizio o comunque impermeabilizzato, destinate alla formazione di spazi di sosta e percorsi pedonali.

Sono invece considerate impermeabili le parti interrate anche nel caso queste siano ricoperte da uno strato di almeno 50 cm di terreno coltivabile.

2.1.6. Superficie lorda di pavimento

La superficie lorda di pavimento (Slp) è la somma delle superfici di ciascun piano del fabbricato al lordo delle murature perimetrali e divisorie interne, compresi piani seminterrati e sottotetto abitabili-

In particolare nel calcolo della Slp rientrano anche:

- porticati, pilotis e androni, anche chiusi con vetrate;
- soppalchi e logge;
- locali posti in piani interrati destinati a taverna, piscina coperta, sauna, spogliatoi, sale fitness e palestra, nonché destinati a qualsiasi attività non pertinenziale alla residenza.

Sono invece esclusi:

- autorimesse inserite nel corpo di fabbrica principale e/o totalmente interrate; se realizzate all'esterno del corpo di fabbrica e fuori terra, anche in aderenza, costituisce Slp la quota parte eccedente la quantità di 1 mq ogni 10 mc di costruzione, calcolata sul totale della Slp destinata ad autorimessa. L'eventuale trasformazione d'uso delle autorimesse determina aumento di Slp anche se la modifica è posta in essere senza esecuzione di opere edilizie;
- volumi tecnici, extracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, serbatoi, vasi di espansione, cabine elettriche, centrali termiche e di condizionamento, impianti idrici, locali contatori, locali macchine e locali per la raccolta dei rifiuti, indipendentemente dalla loro collocazione all'interno del fabbricato;
- le scale di sicurezza antincendio esterne, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta;
- gli elementi di facciata degli edifici, quali pareti ventilate, cappotti termici e tutti gli accorgimenti tecnici finalizzati esclusivamente al risparmio energetico, nei limiti e con l'osservanza delle disposizioni normative vigenti, per la parte eccedente la misura convenzionale di 0,30 m;

- le pensiline, porticati, tettoie, verande e portici, purchè non praticabili superiormente, e con profondità massima fino a 2,00 metri; oltre i due metri la superficie viene calcolata per la parte eccedente.

Per i fabbricati residenziali dal computo della Slp sono esclusi:

- scale di accesso, vani ascensori, androni se comuni ad un minimo di quattro unità immobiliari;
- sottotetti e/o parti di sottotetto non aventi i requisiti di abitabilità stabiliti dal Regolamento Locale d'Igiene: quota imposta non superiore a 0,40 m e altezza media inferiore a 1,50 m.

Per i fabbricati industriali e commerciali dal computo della Slp sono esclusi:

- gli spazi strettamente necessari per impianti termici, elettrici, di depurazione, silos e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta e che non siano utilizzati per la produzione e la cui destinazione d'uso non comporti una permanenza anche temporanea di persone.

2.1.7. Volume

Il volume corrisponde alla superficie dell'edificio, misurata per ogni piano al lordo delle tamponature esterne, per l'altezza reale di ogni piano, misurata tra le quote di calpestio e - per l'ultimo piano abitabile - l'intradosso della copertura.

Nel caso di piani aventi copertura inclinata per il calcolo del volume si utilizzerà l'altezza media.

Tutti i locali, anche se interrati, inclusi nel calcolo della Slp partecipano al calcolo del volume. I locali esclusi dalla definizione di Slp non partecipano al calcolo del volume.

2.1.8. Altezza del fabbricato

È l'altezza fuori terra dell'edificio. Si misura sulla facciata più alta a partire dalla più bassa delle seguenti quote:

- terreno naturale
- terreno sistemato

misurata nel punto mediano, e si calcola:

- per i fabbricati a destinazione diversa dalla produttiva: alla quota massima dell'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più elevato o all'imposta di gronda sul muro perimetrale del fabbricato qualora il sottotetto non risulti abitabile;
- per i fabbricati a destinazione produttiva (capannoni, magazzini, stalle e simili): alla parte più alta dell'edificio (colmo del tetto o parte più alta del parapetto di gronda). Nel caso il parapetto di gronda, avente un'altezza massima 1,50 m, costituisca mascheramento di eventuali impianti tecnologici installati in copertura, la sua altezza non dovrà essere computata oltre il limite dell'altezza di zona purchè non già derogata.

Su terreni e vie in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano dell'intera facciata o dell'elemento di maggiore altezza nel caso di facciata composta da elementi di varia altezza.

2.1.9. Altezza massima

L'altezza massima (H max) è la quota massima di altezza consentita per gli edifici dalle diverse discipline di zona.

2.1.10. Indice di fabbricabilità territoriale

Esprime il volume (V) realizzabile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St).

$$I_t = V/St \text{ (mc/mq)}$$

2.1.11. Indice di utilizzazione territoriale

Esprime la superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St).

$$U_t = \text{Slp}/\text{St} \text{ (mq/mq)}$$

2.1.12. Indice di fabbricabilità fondiaria

Esprime il volume (V) realizzabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf).

$$I_f = \text{V}/\text{Sf} \text{ (mc/mq)}$$

2.1.13. Indice di utilizzazione fondiaria

Esprime la superficie lorda di pavimento Slp realizzabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf).

$$U_f = \text{Slp}/\text{Sf} \text{ (mq/mq)}$$

2.1.14. Rapporto di copertura

Esprime il rapporto percentuale massimo consentito della superficie coperta (Sc) rispetto alla superficie fondiaria (Sf).

$$R_c = \text{Sc}/\text{Sf} \text{ (\%)}$$

2.1.15. Rapporto di permeabilità

Esprime il rapporto percentuale minimo consentito tra la superficie drenante (Sd) e la superficie fondiaria (Sf).

$$R_p = \text{Sd}/\text{Sf} \text{ (\%)}$$

Articolo 3. Modalità di intervento e repertorio dei diritti edificatori

3.1. Modalità di intervento

Tutti gli interventi previsti si attuano di norma per intervento edilizio diretto, attraverso Denuncia di Inizio Attività, Permesso di Costruire semplice o convenzionato, SCIA, comunicazioni di inizio attività o eseguita attività e mediante approvazione di Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento.

In situazioni di particolare complessità funzionale, architettonica e/o paesaggistico ambientale, legate alle preesistenze, alle aree di intervento o al contesto, il piano può essere attuato mediante piano attuativo proposto dai privati o previsto dal Comune.

Nelle situazioni di cui al comma precedente può essere altresì previsto dalle tavole di piano, proposto dai privati, o richiesto dal Comune, l'intervento edilizio unitario consistente in un unico progetto edilizio esteso all'intera area di particolare complessità.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale effettuare variazioni alle perimetrazioni relative all'individuazione delle aree di recupero o di completamento.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale, anche a seguito di richieste pervenute da privati, suddividere aree perimetrate soggette Piano Attuativo in sottoaree di dimensioni più contenute senza che questo costituisca variante al piano stesso. La sommatoria delle parti deve corrispondere al perimetro iniziale.

È data facoltà ai privati di prevedere l'attuazione di interventi facenti parte di aree sottoposte a pianificazione attuativa, anche attraverso la creazione di unità minime d'intervento, soggette ad approvazione da parte dell'amministrazione comunale, all'interno del piano attuativo complessivo.

La verifica del rispetto degli indici urbanistici è operata esclusivamente in caso di interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione, ampliamento e di ristrutturazione urbanistica.

3.2. Repertorio dei diritti edificatori

Alla richiesta di titolo abilitativo l'Amministrazione Comunale registra:

- le pertinenze fondiari dell'edificio su apposito registro delle aree;
- i diritti edificatori utilizzati su apposito registro dei diritti edificatori;

Articolo 4. Area di pertinenza

L'area di pertinenza è la somma delle aree utilizzate per il calcolo degli indici di edificabilità sulle quali vengono realizzati i fabbricati.

L'area di pertinenza deve essere specificatamente individuata in tutti gli elaborati nei quali essa viene rappresentata.

Nel caso di interventi previsti da piano attuativo, da atto di programmazione negoziata o da titolo convenzionato, l'area di pertinenza coincide con quella individuata dai medesimi strumenti.

Per i fabbricati esistenti alla data del 17 settembre 2010 si considerano di pertinenza l'area corrispondente al loro sedime e le aree circostanti utilizzate, nel progetto originario per la costruzione del fabbricato, per il calcolo del volume o della SIp. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante ai fabbricati che, alla suddetta data, appartengono alla medesima proprietà.

L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici indicati nel Piano delle Regole oppure nel piano attuativo, atto di programmazione negoziata o titolo convenzionato esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

All'atto della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o di altro atto relativo ad interventi da eseguire, il richiedente (od il denunciante) è tenuto ad individuare, su planimetria catastale, il perimetro dell'area di sedime del fabbricato in progetto o del fabbricato interessato dall'intervento ed i punti fissi utilizzati, nel progetto, per definire le quote nonché, con campitura in colore trasparente ma indelebile, l'area di pertinenza.

Articolo 5. Distanze

La distanza minima tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà e dai confini delle aree con diversa classificazione urbanistica è disciplinata dalle disposizioni di cui appresso, ferme comunque le disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.

5.1. Distanza minima tra fabbricati

La distanza tra i fabbricati si misura su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati; ove una parete comprenda parti arretrate e parti avanzate, si tiene conto delle parti più prossime all'altra parete antistante, anche se le vedute, così come definite dall'articolo 901 del Codice Civile, sono collocate esclusivamente sulle parti arretrate.

Nel caso sulla facciata siano presenti oggetti considerati superficie calpestabile – balconi, porticati – la distanza si misura dal filo più esterno degli oggetti stessi, anche se questi, per le loro dimensioni, non sono considerati nel calcolo della superficie coperta (Sc).

Su tutto il territorio comunale, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopralzo e ristrutturazione edilizia, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, la distanza minima tra fabbricati deve essere pari all'altezza del fabbricato

più alto e comunque non inferiore a 10,00 metri rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti (intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute).

Nel nucleo di antica formazione la distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle previste dalle presenti disposizioni nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi convenzionati con progetto planivolumetrico.

Le nuove edificazioni previste in zone contigue agli ambiti a vocazione agricola, devono essere collocate a distanza non inferiore a 100 metri da eventuali strutture agricole preesistenti.

5.2. Distanza minima dalle strade

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

Nel caso sulla facciata siano presenti aggetti considerati superficie calpestabile – balconi, porticati – la distanza si misura dal filo più esterno degli aggetti stessi, anche se questi per le loro dimensioni non sono considerati nel calcolo della superficie coperta (Sc).

Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dei fabbricati dalle strade, salva maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata dagli atti del PGT, pari a: a) m 5,00, per strade di larghezza inferiore a m 7,00; b) m 7,50, per strade di larghezza da m 7,00 a 15,00; c) m 10,00, per strade di larghezza superiore a m 15,00. La larghezza delle strade è quella in concreto esistente per le strade già realizzate e per le quali non sia previsto alcun ampliamento; per le strade non esistenti e per quelle per cui sia previsto un ampliamento, la larghezza è invece quella risultante dal Piano dei Servizi o da altro progetto o strumento che la definisce. Per gli interventi nel nucleo urbano di antica formazione, deve essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e le strade; in caso di interventi di nuova costruzione va rispettato l'allineamento prescritto dal Piano delle Regole o, in mancanza, quello esistente, nell'ambito del medesimo isolato, sullo stesso lato della strada.

Nei tessuti urbani consolidati, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dalle strade pari a m 5,00; ove, però, la maggior parte degli edifici, posti - nell'ambito del medesimo isolato - sullo stesso lato della strada, si trovi ad una distanza uniforme e diversa dai m 5,00, la nuova costruzione dovrà rispettare, allineandosi all'esistente, detta diversa distanza.

Nelle aree destinate all'agricoltura, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dalle strade - salvo maggiore profondità della fascia di rispetto indicata nel Piano delle Regole - pari a m 15,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle previste dalle presenti disposizioni nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi convenzionati con progetto planivolumetrico.

Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede

della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea. In mancanza di tali elementi, il confine stradale è costituito dalla linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, ma anche le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Le norme del Codice della Strada e del relativo regolamento prevalgono su quanto disposto dagli atti del PGT ove comportino maggiore distanza dalle strade.

5.3. Distanza minima dai confini di proprietà

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

Nel caso sulla facciata siano presenti aggetti considerati superficie calpestabile – balconi, porticati – la distanza si misura dal filo più esterno degli aggetti stessi, anche se questi per le loro dimensioni non sono considerati nel calcolo della superficie coperta (Sc).

Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopralzo e ristrutturazione edilizia ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà e dai confini delle aree con diversa classificazione urbanistica di m 5,00.

È consentita l'edificazione ad una distanza inferiore a metri 5,00 dal confine dietro presentazione di convenzione notarile o scrittura privata registrata all'Ufficio del Registro e comunque garantendo la distanza minima di m 10,00 tra i fabbricati.

È consentita la costruzione sul confine, salvi eventuali diritti dei terzi e dietro presentazione di convenzione notarile o scrittura privata registrata all'Ufficio del Registro, nei seguenti casi:

- a) ove il lotto confinante sia libero da qualsiasi edificio (in tal caso il titolo abilitativo potrà essere rilasciato solo a seguito di procedimento a cui il confinante sia stato chiamato a partecipare);
- b) ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
- c) ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario oggetto di convenzione trascritta nei registri immobiliari;
- d) ove si tratti di autorimessa avente quota, all'estradosso della copertura, non superiore a m 2,50.

Le parti interrato delle costruzioni possono essere realizzate - in tutte le zone - a confine, salva sempre l'applicazione di quanto prescritto dall'articolo 873 del Codice Civile. Per parti interrato delle costruzioni si intendono quelle nelle quali l'estradosso delle solette di copertura non sia sporgente dalla quota del terreno naturale e sia completamente ricoperto da uno strato di almeno 50 cm di terreno coltivabile.

Nelle aree destinate all'agricoltura, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopralzo e ristrutturazione edilizia, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, i fabbricati ad uso abitativo, serre, depositi e silos, ricovero di mezzi o attrezzi agricoli devono mantenere, rispetto al confine delle aree destinate all'agricoltura e rispetto ai confini di altre proprietà agricole, una distanza minima di metri 20,00; i fabbricati con usi diversi dai precedenti (ad esempio stalle) devono mantenere, rispetto al confine delle aree destinate all'agricoltura e rispetto ai confini di altre proprietà agricole, una distanza minima di metri 200,00 .

I fabbricati adibiti ad impianti di trattamento di biogas debbono mantenere, rispetto al confine delle aree comprese all'interno del tessuto consolidato e/o di completamento, una distanza minima di m 600,00 e, rispetto ai confini di altre proprietà agricole, di m 400,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle previste dalle presenti disposizioni nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi convenzionati con progetto planivolumetrico.

Articolo 6. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

Gli atti di PGT indicano le vocazioni funzionali delle diverse parti del territorio comunale utilizzando le espressioni di cui alla successiva classificazione.

Gli elaborati di progetto e l'ulteriore documentazione prodotti per ottenere il titolo abilitativo o per accompagnare la denuncia di inizio attività o per ottenere l'approvazione del piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata o permesso di costruire convenzionato, devono indicare le destinazioni d'uso per ciascuna unità immobiliare, utilizzando le menzionate espressioni con le specificazioni eventualmente necessarie od utili, e dimostrare la loro conformità a quanto stabilito dai diversi atti ed elaborati del PGT. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo (da trascrivere nei registri immobiliari), il proprietario deve assumere l'impegno al rispetto delle destinazioni previste dai suddetti elaborati ed atti, impegno valido sino all'eventuale modifica della convenzione o dell'atto d'obbligo.

6.1. Classificazione delle destinazioni d'uso

Gli atti del PGT individuano le vocazioni funzionali e, con esse, le destinazioni d'uso utilizzando i seguenti gruppi omogenei: agricoltura, residenza, attività del settore produttivo ed artigianale, attività del settore terziario, attività del settore commerciale, attività del settore ricettivo, attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico o generale.

Le attività eventualmente non riconducibili ai suddetti gruppi vanno qualificate tenendo conto dell'effettivo fabbisogno dalle stesse indotto in termini urbanizzativi. Così, l'eventuale funzione commerciale o di prestazione di servizi svolta esclusivamente a mezzo di strumenti telematici che non richieda l'accesso di fornitori o di utenti può, se limitato solo ad alcuni di più locali costituenti l'unità immobiliare, essere considerato privo di rilevanza edilizio-urbanistica e quindi compatibile con funzioni diverse quale, ad esempio, quella residenziale.

6.1.1. Agricoltura

Comprende le attività agricole, colturali e zootecniche nonché quelle di trasformazione e vendita dei prodotti agricoli dell'azienda insediata e quelle abitative relative all'imprenditore agricolo ed agli addetti. Rispetto alla destinazione agricola non sussistono destinazioni complementari, accessorie o compatibili. L'attività agrituristica si considera agricola.

6.1.2. Residenza

Comprende abitazioni, comunità alloggio, case famiglia e similari. Rispetto alla destinazione residenziale sono compatibili le attività del settore commerciale limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e agli esercizi di vicinato, le attività del settore artigianale ed in particolare quelle al servizio della persona a condizione che non producano emissioni gassose, liquide o sonore tali da farle considerare attività insalubri.

Sono inoltre compatibili le attività del settore ricettivo turistico (albergo diffuso, B&B...) così come definite dalle norme di settore vigenti, nonché uffici e studi professionali.

Sono escluse le attività relative a palestre, centri fitness e similari.

6.1.3. Attività del settore produttivo ed artigianale

Comprende le attività produttive ed artigianali volte alla produzione, trasformazione e conservazione di beni, alla produzione di servizi, ivi compresa la ricerca. Rispetto alla destinazione del settore produttivo ed artigianale sono compatibili:

- le attività del settore commerciale limitatamente:
 - a. agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
 - b. agli spacci di vendita unicamente dei beni prodotti all'interno dell'insediamento localizzato sul territorio comunale
 - c. **palestre, centri fitness e similari**
- gli spazi pertinenziali destinati agli uffici e all'alloggio del proprietario o del custode dell'attività insediata.

6.1.4. Attività del settore terziario

Comprende le attività di servizi di carattere direzionale (del credito, delle assicurazioni, ecc), professionale (uffici, agenzie immobiliari, studi professionali, ecc) ed assistenziale (studi medici privati, ecc). Rispetto alla destinazione del settore terziario sono compatibili le attività del settore commerciale limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita ove previste.

6.1.5. Attività del settore commerciale

Comprende le attività di somministrazione di alimenti e bevande e di distribuzione al dettaglio ed all'ingrosso. Per quest'ultima attività gli atti di PGT distinguono tra gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita, secondo le definizioni date di dette tipologie d'esercizio dalle leggi vigenti in materia.

Rispetto alle attività del settore commerciale è compatibile la destinazione residenziale limitatamente agli alloggi per il custode; tali alloggi dovranno essere pertinenziali alle attività commerciali e non saranno cedibili né affittabili al di fuori dell'attività di custodia di cui sono pertinenza.

Sono escluse le sale gioco e gli spazi per attività legate al gioco d'azzardo.

6.1.6. Attività del settore ricettivo

Comprende le attività di servizio a carattere ricettivo e si distinguono in:

- ricettivo direzionale: centro congressi, sale convegni, ecc.
- ricettivo turistico: albergo diffuso, B&B nelle definizioni date dalle disposizioni legislative vigenti.

Le attività del settore ricettivo turistico sono considerate compatibili con la funzione residenziale e, pertanto, possono essere svolte negli ambiti residenziali.

Lo svolgimento di attività ricettivo-turistica comporta il reperimento di appositi spazi a parcheggio, il rispetto della specifica normativa di settore, della normativa igienico-sanitaria e della normativa vigente in materia di attività di intrattenimento e di acustica.

6.1.7. Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale

Per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale si intendono i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso

pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

Le diverse tipologie di destinazione specifica sono definite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi ed individuate da specifica tavola.

6.2 Destinazioni principali e destinazioni escluse

Gli atti del PGT individuano, per i diversi ambiti e per le diverse aree, le vocazioni funzionali comprensive delle destinazioni principali nonché di quelle complementari, accessorie o compatibili; la sostenibilità del rapporto tra la destinazione principale e quelle complementari, accessorie o compatibili eventualmente presenti è valutata, in sede di progetto edilizio od in sede di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata o permesso di costruire convenzionato, con riferimento alla obiettiva e concreta prevalenza della destinazione principale e della sua effettiva capacità di connotare il nuovo insediamento.

I progetti e gli atti a corredo dei titoli abilitativi o delle denunce di inizio attività individuano anche le destinazioni connesse, cioè quelle che accedono alla destinazione propria (principale, complementare, accessoria o compatibile) dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti l'insediamento, senza però assumere alcuna autonomia fisico-strutturale e/o edilizia e/o funzionale: così, ad esempio, l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività industriale od artigianale, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'ufficio connesso ad un'attività commerciale oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo oppure le attività ricettive (agrituristiche) o di vendita dei prodotti connesse all'azienda agricola partecipano della destinazione propria dell'unità immobiliare o dell'insediamento al quale ineriscono. La destinazione connessa, perciò, è considerata come parte integrante della destinazione principale e non assume rilevanza sotto il profilo urbanistico-edilizio né sotto i profili urbanizzativo e contributivo salvo che essa:

- a) venga ad occupare una porzione eccedente il terzo della Slp complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento considerati;
- b) l'ambito fisico-edilizio, nel quale è insediata, assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere trasferito, in proprietà od in uso, separatamente;
- c) lo spazio, nel quale è insediata, venga ad appartenere ad un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento.

Le destinazioni diverse da quelle indicate nelle singole disposizioni di attuazione del PGT e da quelle complementari, accessorie, compatibili o connesse come sopra indicate sono vietate, dovendosi considerare incompatibili con la conformazione strutturale e/o morfologica del manufatto edilizio o con l'assetto funzionale e/o ambientale del contesto urbano.

Articolo 7. Aree e fasce di rispetto

Nelle tavole del PGT vengono individuate le zone nelle quali l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitati al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari valori, risorse, impianti od infrastrutture. Al riguardo valgono, in assenza di più restrittive disposizioni di leggi speciali, le seguenti previsioni.

7.1. Fasce di rispetto stradale

Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di corsie di servizio od all'ampliamento delle sedi stradali, di parcheggi pubblici, di percorsi ciclopedonali nonché alla piantumazione od alla sistemazione a verde; su dette zone, nel rispetto della disciplina vigente e previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada, sono consentiti accessi ai lotti non altrimenti collegabili con il sistema della viabilità, impianti per la distribuzione del carburante con gli eventuali servizi accessori nonché eventuali impianti al servizio delle reti pubbliche di urbanizzazione.

Le fasce di rispetto stradale non possono essere computate per le verifiche di rispetto degli indici urbanistici.

La fascia di salvaguardia dell'ipotetico tracciato autostradale, così come previsto nel PTR, è soggetta alle norme definite dagli articoli 20, comma 5 e 102 bis della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. Tutte le richieste di interventi edilizi e/o urbanistici, ricadenti all'interno della fascia di salvaguardia, saranno inviati al Settore Competente di Regione Lombardia per acquisirne il relativo parere, avuto riguardo del possibile stato di progetto di fattibilità, preliminare, definitivo o esecutivo del tracciato autostradale medesimo, ad oggi non ancora né adottato né approvato.

7.2. Aree di rispetto cimiteriale

Le aree di rispetto cimiteriale sono utilizzate, oltreché per l'eventuale ampliamento degli impianti cimiteriali, per parchi e parcheggi pubblici nonché per sedi viarie.

Su dette aree è consentita l'installazione di chioschi destinati alla vendita di fiori e di oggetti connessi alle onoranze dei defunti, a condizione che detti manufatti abbiano una superficie massima di 12 mq e non presentino caratteri di inamovibilità e di incorporamento nel terreno e che gli stessi siano compatibili con le esigenze di decoro dell'ambiente.

Per gli edifici esistenti su aree soggette al rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi di manutenzione e quelli eventualmente previsti da norme speciali. L'eventuale riduzione delle aree di rispetto è disciplinata dall'articolo 338 T.U.LL.SS. e s.m.i.

Le aree di rispetto cimiteriale non possono essere computate per le verifiche di rispetto degli indici urbanistici.

Nelle proprietà private ricadenti in area di rispetto cimiteriale è consentita la realizzazione di opere di viabilità interna, parcheggio e recinzioni.

Le recinzioni dovranno in ogni caso essere realizzate a titolo precario e saranno oggetto di demolizione dietro semplice richiesta del Comune e con spese a carico del privato.

Nelle proprietà private ricadenti in area di rispetto cimiteriale in zone urbanizzate le recinzioni dovranno essere di tipo trasparente oppure realizzate con siepi o alberature di specie autoctone e potranno avere altezza massima di 2,00 m, comprensiva di eventuale zoccolo in muratura di 0,50 m.

Nelle proprietà private ricadenti in area di rispetto cimiteriale in zone agricole le recinzioni dovranno essere realizzate in legno, filo metallico oppure con siepi e alberature di specie autoctone, ma senza zoccolo in muratura.

7.3. Aree di rispetto di elettrodotti e metanodotti

Nelle aree interessate da elettrodotti ad alta tensione e metanodotti sono vietate le nuove costruzioni comunque destinate che comportino tempi di permanenza prolungati delle persone. Su dette aree nessuna costruzione può comunque essere realizzata se non dopo l'ottenimento dell'autorizzazione dell'ente gestore.

7.4. Aree di rispetto aeronautico

Nelle aree di rispetto aeronautico individuate si applicano le specifiche disposizioni di legge e di regolamento. Al loro interno è altresì vietato l'utilizzo di materiali riflettenti e l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici.

7.5. Fasce di rispetto dei corsi d'acqua – rete idrica minore a cielo aperto e tombata

Nelle fasce di rispetto individuate dallo Studio del reticolo idrico minore sono ammessi soltanto interventi per la regimazione idraulica e la riqualificazione ambientale ed idrogeologica locale così come definiti dai Criteri per l'esercizio e le attività di polizia idraulica.

In particolare gli interventi consentiti sono:

- difese radenti realizzate in modo tale da non deviare la corrente verso la sponda opposta né provocare restringimenti d'alveo;
- interventi di regimazione idraulica e riqualificazione ambientale ed idrogeologica locale;
- interventi di manutenzione del corso d'acqua sotto il controllo dell'Amministrazione Comunale, anche per la rimozione delle ostruzioni vegetali in alveo;
- attraversamenti (ponti pedonali e carrabili, accessi alla viabilità interponderale, gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere) solo se soddisfatta la valutazione di compatibilità idraulica con tempi di ritorno di almeno 100 anni;
- taglio di vegetazione arbustiva ed arborea a rischio di sradicamento per prevenire l'ostruzione dell'alveo e per consentire la formazione di sottobosco, interventi di rinaturazione per ripristino e ampliamento di aree a vegetazione spontanea autoctona;
- interventi di ripristino della capacità idraulica nei tratti canalizzati ed in corrispondenza delle opere di attraversamento;
- interventi di manutenzione delle sponde per il mantenimento delle condizioni di stabilità e di protezione del suolo da fenomeni di erosione accelerata;
- sugli edifici esistenti, sia pubblici che privati, all'interno delle fasce di rispetto, realizzati prima del 1904 ovvero dotati del prescritto nulla osta idraulico di cui al r.d. 523/1904, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle disposizioni normative vigenti l.r. 12/2005 art.27, comma 1, lett. A), b), c), d), e s.m.i. (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) che sostituisce la disciplina di dettaglio prevista dall'art.3 del D.P.R. n. 380/2001. In ogni caso tali interventi non devono portare a differenti sagome, all'aumento del carico insediativi, delle superfici e delle volumetrie;
- la manutenzione delle sponde e delle scarpate del reticolo idrico minore esterne all'area demaniale spetta ai proprietari frontisti. In caso si renda necessario l'Amministrazione Comunale può ordinare la messa in sicurezza delle scarpate (taglio di vegetazione, ripristino di franamenti, ecc) a cura e spese dei proprietari, con apposita ordinanza sindacale. In caso di inadempienza da parte dei proprietari l'Amministrazione Comunale può procedere d'ufficio con addebito delle spese ai frontisti;
- l'intero territorio è soggetto a vincolo paesistico pertanto le funzioni amministrative per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., sono esercitate dal Comune ad eccezione e secondo le ripartizioni previste dall'art.80, l.r. 12/2005 e s.m.i.

Sono invece vietate le seguenti attività:

- realizzazione di nuove edificazioni e movimenti di terra di qualsiasi tipo sia in sterro che in riporto in una fascia tra 0,00 e 10,00 m dal ciglio della sponda per i corsi a cielo aperto e , tra 0,00 e 4,00 m dal ciglio della sponda per i corsi tombati intesa quale scarpa morfologica stabile o dal piede esterno dell'argine, fatta eccezione per movimenti di terra e opere edilizie finalizzate esclusivamente alla migliore regimazione delle acque;
- occupazione o la riduzione dei corsi d'acqua anche temporanea attraverso la deposizione di materiale o ramaglia;
- tombinatura dei corsi d'acqua;
- traslazione o spostamento dell'alveo a meno che non si migliori la regimazione delle acque;
- realizzazione di pozzi perdenti, serbatoi sopraterre ed interrati di carburante;
- realizzazione di recinzioni continue e permanenti tra una distanza di 0,00 e 4,00 m dal ciglio della sponda, intesa quale scarpa morfologica stabile o dal piede esterno dell'argine;
- coltivazioni erbacee non permanenti ed arboree per un'ampiezza di almeno 10,00 m dal ciglio di sponda;
- per le zone residenziali che lambiscono i Torrenti della rete idrica minore comunale sia mappati che non mappati è vietata la realizzazione di nuovi balconi sui fronti degli edifici prospicienti l'alveo sino ad altezza di 4,00 m calcolati dall'altezza di massima piena del Torrente;
- sono ammessi movimenti di terra solo finalizzati alla posa di linee tecnologiche interrate e dunque limitatamente alla sola durata dei lavori necessari all'interramento. Pertanto a fine lavori le quote altimetriche del piano campagna dovranno rimanere inalterate rispetto all'esistente.

7.6. Zone di esondazione

Tra le aree sottoposte a vincoli e limitazioni sono individuate anche le zone di esondazione nelle quali sono ammessi soltanto interventi per la regimazione idraulica ed è vietata la realizzazione di nuove edificazioni e movimenti di terra di qualsiasi tipo sia in sterro che in riporto.

7.7. Fascia di rispetto rete idrica principale

All'interno del territorio comunale è presente il torrente Terrò appartenente alla rete idrica principale.

Per tale Torrente valgono le disposizioni normative vigenti in materia.

Articolo 8. Fattibilità geologica

Nelle norme geologiche di piano, cui fa riferimento il presente articolo, sono definite tutte le indicazioni necessarie alle indagini di approfondimento ed alla loro estensione da effettuarsi prima degli interventi urbanistici, con specifico riferimento alla tipologia del fenomeno che ha determinato l'assegnazione della classe di fattibilità.

Le normative, dalle quali scaturiscono le indicazioni per le indagini succitate, fanno riferimento alle seguenti categorie:

- normativa derivante dalla Carta dei vincoli;
- normativa d'uso della carta di fattibilità.

8.1. Normativa derivante dalla carta dei vincoli

I principali vincoli ambientali presenti nel territorio comunale sono i seguenti:

Rispetto dei corsi d'acqua naturali: gli interventi e le attività in corrispondenza di tutte le aste torrentizie sono disciplinate dai Criteri per l'esercizio e le attività di polizia idraulica allegati allo Studio del reticolo idrico minore.

Vincolo idrogeologico: in tale zona, la richiesta di concessione edilizia, o di sanatoria è da completarsi con specifica perizia idrogeologica finalizzata a verificare l'impatto delle opere sulla stabilità dei versanti e sul normale deflusso delle acque.

Rispetto Sorgenti e Pozzi: nell'intorno di sorgenti e pozzi di captazione sono individuate aree di salvaguardia nelle quali vengono imposti vincoli e limitazioni d'uso atti a tutelare le acque e a proteggere la captazione dall'inquinamento. Tali aree si distinguono in:

Zona di tutela assoluta

La zona di tutela assoluta è l'area più interna adiacente alla captazione, in essa possono essere insediate solo l'opera di presa, eventuali impianti di trattamento delle acque e le infrastrutture di servizio, tale area ha un'estensione di 10,00 m di raggio intorno alla sorgente. Un'estensione minore può essere adottata qualora la situazione territoriale o l'assetto geo-morfologico e strutturale non permettano di rispettare tale limite.

Zona di rispetto

La zona di rispetto include la zona di tutela assoluta e viene delimitata in funzione della situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. La zona di rispetto è costituita da una porzione di cerchio di raggio non inferiore a 200,00 m, con centro nel punto di captazione, che si estende a monte dell'opera di presa ed è delimitata verso valle dall'isoipsa passante per la captazione.

Ai sensi delle disposizioni normative vigenti, nelle aree di rispetto sono vietate le seguenti attività:

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

8.2. Vincoli derivanti dalla carta dei dissesti PAI

Nel territorio comunale sono state rilevate unicamente "aree Ee - aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata".

Tutti gli interventi consentiti sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni delle norme vigenti, volta a dimostrare la compatibilità

tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. Tale verifica deve essere allegata al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato.

8.3. Normativa d'uso della carta di fattibilità

Il territorio comunale è stato suddiviso in tre classi di fattibilità aventi un grado di limitazione crescente.

Le classi di fattibilità geologica sono di seguito definite:

CLASSE II - fattibilità con modeste limitazioni

comprende aree nelle quali sono state rilevate condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per superare le quali si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico-tecnico o idrogeologico finalizzati alla realizzazione delle opere.

CLASSE III - fattibilità con consistenti limitazioni:

comprende aree che presentano consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni. Queste aree sono generalmente caratterizzate dalla presenza di terreni acclivi >30° o predisposti al dissesto idrogeologico e/o morfodinamico. In tale contesto sono necessari supplementi di indagini di carattere geologico-tecnico, campagne geognostiche, prove in situ ed in laboratorio.

CLASSE IV - fattibilità con gravi limitazioni:

l'elevato rischio comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso, dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, eccezion fatta per quelle opere che saranno tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica dei siti. Ogni istanza di intervento su questi terreni dovrà essere accompagnata da idoneo studio geologico che attesti la compatibilità degli interventi entro il contesto generale e che verifichi la possibilità di interventi di sistemazione idonei all'eventuale declassazione della zona interessata.

Articolo 9. Qualità dei suoli e obbligo di indagine preliminare di bonifica

Tutte le volte che si abbia un cambio di destinazione d'uso e, comunque, nel caso in cui i piani attuativi, gli atti di programmazione negoziata ed i progetti di opere pubbliche, da un lato, e, dall'altro, gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di soprizzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia vadano ad interessare, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, vi siano o vi siano state svolte) attività industriali od artigianali, il loro esame e la loro approvazione sono subordinati alla validazione della compatibilità ambientale dell'area.

Tale risultato deve essere conseguito attraverso indagini e procedure che escludano, nelle matrici ambientali soggette ad indagini (qualità del suolo e del sottosuolo), la presenza di contaminanti in concentrazioni superiori a quanto indicato dalla normativa vigente.

Le indagini necessarie ad individuare, preliminarmente, le caratteristiche qualitative delle matrici ambientali sono espresse in un progetto, redatto da professionista abilitato, da presentare contestualmente al Comune ed all'ARPA competente per territorio. Contenuti e modalità di esecuzione del progetto devono essere riferiti alle caratteristiche della produzione pregressa svolta sull'area e definiti con Comune ed ARPA che provvederanno ad approvare il piano di indagini.

Sulla base dei risultati ottenuti dalle indagini, che verranno confrontati con i valori della Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC) riferita alla destinazione da dare al

sito, la relazione finale del direttore dei lavori (che dovrà essere assentita e validata da Comune ed ARPA) autocertificherà la compatibilità o meno dell'area.

Qualora invece i valori riscontrati per almeno una delle matrici ambientali indagate fossero superiori alla CSC dovrà essere dato avvio alla procedura prevista dalle leggi e dai provvedimenti regionali in materia.

I costi del piano di indagine, delle eventuali opere di messa in sicurezza o bonifica delle aree sono a carico degli operatori come opere necessarie a raggiungere il prerequisito di salubrità dell'area; tali costi non sono deducibili dai contributi concessori dovuti.

Articolo 10. Inquinamento acustico

Per tutto ciò che riguarda l'acustica si fa riferimento alle disposizioni normative vigenti, nonché a quanto contenuto nella zonizzazione acustica del territorio comunale.

Ai sensi delle disposizioni normative vigenti, dovranno essere dimostrati i requisiti acustici passivi degli edifici.

Su tutto il territorio comunale, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, ristrutturazione edilizia, a tal fine dovranno essere presentati:

- alla richiesta del titolo edilizio:
dichiarazione di redazione del progetto nel rispetto delle norme UNI/EN in materia di acustica;
- alla richiesta del certificato di agibilità:
rilievi della verifica "in opera" del rispetto dei limiti fissati dalla normativa per i requisiti acustici passivi degli edifici.

Articolo 11. Impianti solari termici e fotovoltaici

Ai sensi delle disposizioni normative vigenti, gli impianti solari termici e fotovoltaici si distinguono in:

- integrati: impianti nei quali i moduli sostituiscono il materiale da costruzione convenzionale dell'involucro dell'edificio diventando essi stessi parte integrante della copertura piana o inclinata, o parte della facciata.
- parzialmente integrati: impianti nei quali i moduli sono posizionati su elementi di arredo urbano e viario, superfici esterne degli involucri degli edifici, fabbricati, strutture edilizie di qualsiasi funzione e destinazione.
- non integrati: impianti nei quali i moduli sono posizionati al suolo oppure collocati sugli elementi di arredo urbano e viario, superfici esterne degli involucri degli edifici, fabbricati, strutture edilizie di qualsiasi funzione e destinazione con modalità diverse da quelle previste per le tipologie precedenti.

A seconda della tipologia di impianto, il titolo abilitativo necessario per l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici è quello stabilito dalla legge.

Il posizionamento sulla copertura dei pannelli solari termici e fotovoltaici è consentita seguendo la pendenza della falda e con serbatoi di accumulo posti all'interno dei fabbricati (impianto integrato o parzialmente integrato).

E' fatto obbligo installare pannelli integrati nel caso di rifacimento integrale della copertura.(manto, travetti e struttura)

Solo nel caso di edifici industriali e pubblici che abbiano coperture piane i serbatoi di accumulo potranno essere esterni e posizionati in modo tale che gli stessi siano poco

visibili da vie o spazi pubblici, facendo in modo che essi siano comunque integrati armonicamente con le sistemazioni esterne.

Nel caso di impossibilità di seguire la pendenza della falda di copertura è consentita l'installazione dei pannelli in giardini o corti interne di pertinenza al fabbricato servito (impianto non integrato), posizionandoli in modo tale che gli stessi siano poco visibili da vie o spazi pubblici, di preferenza in prossimità di muri di cinta e facendo in modo che essi siano comunque integrati armonicamente con le sistemazioni esterne.

Debbono essere poi rispettate le seguenti prescrizioni particolari:

- ai fini delle verifiche urbanistiche gli impianti non integrati dovranno essere computati nel calcolo della superficie coperta (S_c);

Articolo 12. Impianti di distribuzione carburante

Le stazioni di servizio per la distribuzione di carburante e servizi accessori, specificatamente individuate dagli atti di PGT ~~all'interno delle fasce di rispetto stradale~~ devono rispettare i seguenti indici e parametri urbanistici:

ZONA	FASCIA DI RISPETTO STRADALE
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Principale: distribuzione carburante</i> <i>Compatibili/accessorie: ufficio, spazi di vendita dei prodotti legati all'auto, officine di pronto intervento, somministrazione di alimenti e bevande, autolavaggio purchè con sistema a riciclo e in subordine delle preventive specifiche verifiche e del nulla osta dell'Ente gestore del servizio idrico.</i>
<i>Superficie fondiaria (Sf)</i>	<i>area individuata dagli atti di PGT</i>
<i>Rapporto di copertura (Rc)</i>	<i>Rc = 60% di cui:</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>25% per le costruzioni destinate a ufficio, spazi di vendita dei prodotti legati all'automobile, officina di pronto intervento</i> - <i>35% per le pensiline destinate al riparo dei distributori, delle autovetture e del personale, autolavaggio</i>
<i>Altezza massima H (max)</i>	<i>H = 3,00 m per ufficio e spazi di vendita</i> <i>H = 4,50 m per officina di pronto intervento</i> <i>H = 5,50 m per pensiline, autolavaggio</i>

Le stazioni di servizio per la distribuzione di carburante e servizi accessori sono individuate negli elaborati cartografici del PGT (DP, PR, PS) con la dicitura "servizi per la mobilità".

La realizzazione di impianti per la distribuzione di carburanti e servizi accessori è ammessa all'interno delle fasce di rispetto stradale, limitatamente ai tratti stradali non interessati dalla rete ecologica.

Nella scelta della collocazione di tali impianti si dovrà tenere conto dell'impatto prodotto sulle zone limitrofe, al fine di evitare che gli stessi risultino nocivi e/o molesti al vicinato.

Debbono essere poi rispettate le seguenti prescrizioni particolari:

- sulle coperture piane e sulle pensiline è consentita l'installazione di pannelli solari e/o pannelli fotovoltaici
- negli ambiti destinati agli impianti di distribuzione carburante è consentita l'installazione di stazioni per il lavaggio purchè con sistema a riciclo e in subordine delle preventive specifiche verifiche e del nulla osta dell'Ente gestore del servizio idrico.

Nelle tavole di piano è individuata l'area per la localizzazione degli impianti di distribuzione carburanti.

La realizzazione o ristrutturazione dell'impianto è subordinata a permesso di costruire convenzionato.

Le aree pubbliche e di uso pubblico saranno calcolate secondo le quantità stabilite nel Piano dei Servizi per le specifiche destinazioni, con la precisazione che le superfici coperte dalle pensiline/autolavaggio saranno considerate ad utilizzo produttivo.

In caso di cessione gratuita di aree pubbliche e di uso pubblico, la verifica della utilità, accessibilità, fruibilità, conformazione ed estensione sarà preventivamente analizzata ed approvata in Consiglio Comunale in quanto argomentazione di ordine patrimoniale.

Il Consiglio Comunale potrà deliberare l'eventuale monetizzazione, totale o parziale, delle aree non cedute in subordine del giudizio di inservibilità.

Articolo 13. Recinzioni

Le recinzioni tra diversi lotti e lungo i confini con sedi stradali pubbliche o private dovranno essere di tipo trasparente oppure realizzate con siepi o alberature.

Esse dovranno inoltre verificare le seguenti prescrizioni:

- altezza complessiva massima metri 2,00 con zoccolo massimo metri 0,50;
- i muri di sostegno dovranno avere altezza massima di metri 2.00, forma a scarpa e dovranno essere opportunamente rinverdit.

Per dislivelli superiori a metri 2,00 occorrerà prevedere opportuni terrazzamenti con arretramento pari all'altezza della muratura. eccedente i 2,00 metri.

Nelle zone agricole individuate dal PGT le recinzioni permanenti potranno essere realizzate solo nelle immediate adiacenze delle abitazioni e delle strutture aziendali o realizzate con siepi di specie vegetali autoctone e congruenti con l'orizzonte fitoclimatico.

Articolo 14. Piantumazione delle aree di pertinenza dei fabbricati

È consentito l'abbattimento delle essenze d'alto fusto, previo rilascio delle autorizzazioni necessarie.

È d'obbligo l'utilizzo di specie autoctone della Regione Lombardia, così come definite dalla normativa vigente oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale. Sono vietate le specie esotiche invasive.

Articolo 15. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Nei nuclei di antica formazione il recupero dei sottotetti è consentito purchè l'intervento non modifichi la quota della linea di colmo e la quota della linea di gronda.

Il recupero dei sottotetti negli altri ambiti residenziali è ammesso anche con modifica della quota della linea di colmo e la quota della linea di gronda, fatto salvo il rispetto dell'altezza massima prevista nell'ambito.

Il recupero dei sottotetti nell'ambito di ville e parchi di interesse storico, nel tessuto consolidato a vocazione terziario ricettiva e turistica-, negli ambiti agricoli e negli

ambiti agricoli florovivaistici è ammesso senza modifica della quota della linea di colmo e la quota della linea di gronda.

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è escluso:

- nel tessuto consolidato a vocazione produttiva e artigianale;
- nel tessuto consolidato a vocazione terziario commerciale;
- nel tessuto residenziale a media densità con prevalenza di edifici plurifamiliari
- nel tessuto residenziale ad alta densità

Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non possono prevedere in alcun caso l'apertura di abbaini.

Il recupero del sottotetto è subordinato al reperimento degli spazi a parcheggio nella misura stabilita dalle presenti norme (1 mq/7,5 mc calcolato sulla volumetria resa abitativa, e con l'obbligo del reperimento della quota minima del 40% esterna alla recinzione), con la possibilità di monetizzare dette aree a discrezione dell'Amministrazione (con apposito atto giustificativo di Giunta) in ragione della dotazione di aree pubbliche e di uso pubblico destinate a parcheggio già eventualmente presenti nel comparto urbano.

Entrambe le quote, interna ed esterna, dovranno prevedere un minimo di un posto auto, anche per frazioni inferiori ai 12,50 mq, ritenuta questa la dimensione minima del singolo posto auto.

Il rapporto di pertinenzialità dei parcheggi dovrà essere garantito da atto da trascriversi nei registri immobiliari ai sensi delle disposizioni vigenti.

Articolo 16. Criteri e indirizzi per le attività commerciali

Il PGT dettaglia le caratteristiche degli interventi commerciali consentiti per le diverse situazioni urbane presenti sul territorio comunale così come previsto dalle disposizioni normative vigenti.

Le previsioni urbanistiche sono orientate allo sviluppo delle seguenti tipologie distributive:

- esercizio di vicinato - superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- media strutture di vendita - superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1.500 mq.

Esercizi di vicinato potranno essere realizzati ex novo, ristrutturati, modificati od ampliati su tutto il territorio comunale, fatte salve le prescrizioni vigenti in merito alle attività sottoposte a rilascio di licenza comunale e le compatibilità previste nei vari ambiti.

All'interno dei nuclei di antica formazione gli interventi dovranno rispettare le ulteriori discipline normative previste per dette zone.

Non sono ammessi insediamenti di grande struttura di vendita sul territorio comunale.

dovranno trovare validazione attraverso idonee approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura.

Articolo 16 BIS. Disposizioni in materia di ingegneria naturalistica

Gli interventi che interessano stagni, corsi d'acqua, prati magri, brughiere ed altri habitat caratterizzati da delicati equilibri ecologici dovranno essere realizzati secondo interventi di ingegneria naturalistica, avendo come riferimento i contenuti dell'art. 31 delle N.T.A. del PTCP della Provincia di Como e le seguenti direttive regionali:

- Direttiva concernente criteri ed indirizzi per l'attuazione degli interventi di ingegneria naturalistica sul territorio della Regione (DGR n. VI/6586 del 19.12.1995);
- Direttiva sull'impiego dei materiali vegetali vivi negli interventi di ingegneria naturalistica in Lombardia (DGR n. VII/29567 del 01.07.1997);
- Direttiva "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica (DGR n. VII/48740 del 29.02.2000).

Gli interventi di ingegneria naturalistica dovranno inoltre essere corredati da un adeguato piano di manutenzione.

Negli interventi di ingegneria naturalistica dovranno essere impiegate prioritariamente specie arboree ed arbustive autoctone, con specifico riferimento a quelle comprese nell'apposito elenco allegato alla relazione del PTCP.

Articolo 17. Insediamento di cantieri edili. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche

I cantieri edili (con le attrezzature e gli impianti relativi) possono essere insediati ovunque, a condizione però che la rispettiva attività risulti consentita od assentita nei modi o dagli atti previsti dalla legge, per il termine massimo prescritto dal titolo abilitativo ovvero - ove tale titolo non sia necessario - per il tempo necessario all'esecuzione dell'intervento e comunque non eccedente il triennio. L'installazione dei cantieri deve avvenire salvaguardando le esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare) e, in caso di occupazione di suolo pubblico, previo ottenimento della relativa autorizzazione.

Sulle aree appartenenti al demanio od al patrimonio comunale ovvero sulle aree appartenenti a soggetti privati, se asservite all'uso pubblico, può essere consentito, nelle forme ed in forza degli atti previsti dalla legislazione speciale e nel rispetto di eventuali usi specifici stabiliti dal Comune per tali aree, l'insediamento di attività commerciali, a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione del corretto assetto funzionale e dell'igiene del territorio nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare)

Sulle aree appartenenti a soggetti privati e messe, a tal fine, a disposizione del Comune in forza di atto trascritto nei registri immobiliari, l'insediamento delle suddette attività commerciali è consentito solo se conforme alle previsioni del PGT ed alle medesime condizioni di cui sopra.

I manufatti costituenti parte integrante delle reti dei pubblici servizi possono essere posati nel sottosuolo di qualsiasi area, se compatibili con i vincoli e le normative vigenti.

L'insediamento di edicole per la vendita di giornali è consentito sulle aree appartenenti al demanio stradale nonché sulle relative aree di rispetto a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

Articolo 18. Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il PGT

L'uso di terreni che risulti in atto alla data del 17 settembre 2010 e che sia in contrasto con previsioni degli atti del PGT può essere mantenuto sino all'approvazione del piano attuativo, dell'atto di programmazione negoziata o del progetto di opera pubblica che dia esecuzione alle suddette previsioni.

Le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni degli atti del PGT, che risultino esistenti alla suddetta data, possono costituire oggetto di interventi di

manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; detta facoltà può essere esercitata solo sino all'approvazione del piano attuativo o del progetto di opera pubblica che dia attuazione agli atti del PGT.

Articolo 19. Coordinamento tra PGT e piani di settore

Oltre alle prescrizioni del presente PGT, sul territorio comunale si applicano le disposizioni legislative statali e regionali di riferimento.

In caso di incompatibilità e contrasto, le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle di PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.

Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, ai piani e regolamenti comunali vigenti.

Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale e fa riferimento ai Piani di Settore di cui è dotata l'Amministrazione Comunale all'atto di adozione del presente piano o di cui dovrà dotarsi nel rispetto delle normative vigenti.

Tutti i piani di settore devono essere coordinati con gli atti di PGT i quali, a loro volta, tengono conto delle previsioni di detti strumenti già vigenti o vengono adeguati a quelli di successiva approvazione. Il rapporto e gli eventuali conflitti tra detti atti e piani e gli atti del PGT sono regolati dalla legge.

Tutte le prescrizioni contenute nei Piani di Settore costituiscono parte integrante e sostanziale delle norme del PGT.

Lo Studio della componente geologica, idrogeologia e sismica e il Piano Urbano Generale del Suolo e del Sottosuolo accompagnano e integrano gli atti del PGT.

Alla data di adozione del PGT sono vigenti i seguenti Piani di Settore:

- Zonizzazione Acustica del territorio comunale;
- Piano Regolatore Cimiteriale;
- Studio del reticolo idrico minore.

Articolo 20. Principi interpretativi

In caso di difformità o contrasto tra gli elaborati, prevalgono:

- gli elaborati prescrittivi rispetto agli elaborati conoscitivi e di analisi;
- gli elaborati cartografici alla scala di maggior dettaglio, in caso di contrasto tra elaborati prescrittivi;
- la disciplina normativa rispetto agli elaborati cartografici.