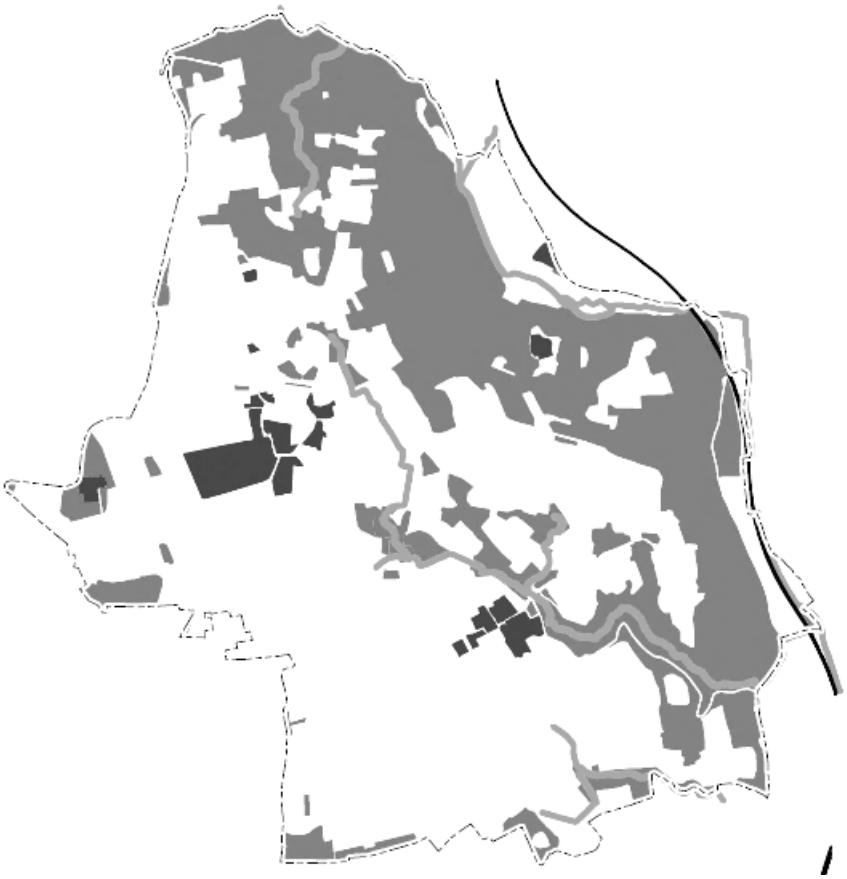
Comune di Vertemate con Minoprio
Provincia di Como

PGT

Piano delle Regole

PDR 1.0

Norme di attuazione del Piano delle Regole



Professionista incaricato:
architetto Fabrizio Ottolini

Luglio 2023

INDICE

TITOLO I DISPOSIZIONI PRELIMINARI 6

Art. 1 Piano delle regole – Disposizioni generali e preliminari 6

Art. 2 Elaborati del Piano delle regole 6

Art. 3 Finalita', valore ed efficacia delle norme 7

Art. 4 Attuazione del Piano delle regole 8

Art. 5 Strumenti di attuazione del Piano delle regole 8

Art. 6 Permesso di costruire in deroga 10

Art. 7 Definizioni per l'applicazione delle norme del PGT 10

Art. 8 Destinazioni d'uso e cambio di destinazione d'uso 13

Art. 9 Rispetto della disciplina del piano delle regole e rapporti con gli atti autorizzativi gia' rilasciati 21

Art. 10 Trasferimenti di Capacità edificatoria 23

Art. 11 Distanza minima tra fabbricati 24

Art. 12 Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà 25

Art. 13 Distanze dei fabbricati dai limiti d'ambito 26

Art. 14 Distanze dei fabbricati dalle strade 27

Art. 15 Miglioramento delle prestazioni energetiche degli involucri edilizi - premialita' e deroghe per il calcolo degli indici urbanistico/edilizi 29

TITOLO II NORME GENERALI PER L'EDIFICAZIONE 32

Art. 16 Recinzioni 32

Art. 17 Accessi carrai 32

Art. 18 Accessi veicolari sulle strade pubbliche esterne al perimetro del centro abitato 33

Art. 19 Spazi di parcheggio privati 33

Art. 20 Tutela e sviluppo del verde 34

Art. 21 Piccoli manufatti realizzabili in esubero rispetto agli indici di piano 35

Art. 22 Limiti di modifica della quota naturale del terreno 35

Art. 23 Cave – Ambito ATE g1 35

TITOLO III SISTEMA INFRASTRUTTURALE E AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO 36

CAPO I – SISTEMA INFRASTRUTTURALE 36

Art. 24 Aree del sistema della mobilità viaria 36

Art. 25 Sistema della mobilità dolce 36

Art. 26 Impianti ferroviari 36

CAPO II –TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – GENERALITÀ 37

Art. 27 Tessuto urbano consolidato – Definizione e obiettivi di riqualificazione 37

CAPO III –TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE 38

SEZIONE I – NORME GENERALI 38

Art. 28 Norme generali per gli ambiti a prevalente destinazione residenziale 38

SEZIONE II – NORME DI DETTAGLIO PER IL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE 40

Art. 29 Nuclei di Antica Formazione 40

SEZIONE III – NORME PER GLI ALTRI AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE 41

Art. 30 Tessuto residenziale di inizio Novecento 41

Art. 31 Tessuto residenziale con disegno aperto 41

Art. 32 Tessuto residenziale con disegno unitario 42

Art. 33 Tessuti residenziali in verde privato 43

Art. 34 Ampliamenti una tantum di edifici residenziali in aree sature. 44

Art. 35 Recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti. 46

SEZIONE IV – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTI AD ATTUAZIONE COORDINATA 47

Art. 36 Ambiti a prevalente destinazione residenziale soggetti ad attuazione coordinata (Pianificazione Attuativa o Permesso di Costruire Convenzionato) 47

CAPO IV – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – RIGENERAZIONE URBANA 49

SEZIONE I – AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA 49

ART. 37 Ambiti della rigenerazione Urbana 49

CAPO V – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – AMBITI DEL SISTEMA ECONOMICO LOCALE 50

SEZIONE I – AMBITI ESISTENTI DEL SISTEMA ECONOMICO LOCALE 50

Art. 38 Insediamenti produttivi esistenti 50

Art. 39 Tessuto misto 51

Art. 40 Tessuti produttivi riconvertibili 54

ART. 41 Insediamenti commerciali 55

SEZIONE II – AMBITI PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' ECONOMICHE SOGGETTI AD ATTUAZIONE COORDINATA 57

Art. 42 Ambiti per l'insediamento di attività economiche soggetti ad attuazione coordinata (Pianificazione Attuativa o Permesso di Costruire Convenzionato)..... 57

SEZIONE III - NORME PER PARTICOLARI AREE ED ATTIVITÀ 59

Art. 43 Disposizioni per le attivita' commerciali 59

Art. 44 Stazioni di rifornimento di carburante e attività complementari 64

Art. 45 Aree per attività temporanee - spettacoli viaggianti - Mercati e spazi espositivi temporanei 66

Art. 46 Regolamentazione speciale per attività in ambito agricolo autorizzate ai sensi dell'art. 208 D.Lgs. 152/06.. 66

TITOLO IV SISTEMA RURALE 68

CAPO I – AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA 68

Art. 47 Aree agricole – Classificazione, ruolo e finalita' 68

Art. 48 Valenza paesistica e ambientale delle aree agricole. 70

Art.49 Norme generali per l'edificazione in aree agricole 74

Art. 50 Prescrizioni speciali per l'edificazione negli Ambiti rurali di Interesse Ecologico Geomorfologico 76

Art. 51 - Ambiti boschivi 77

Art. 52 Normativa d'uso degli edifici e delle pertinenze extragricole in ambito agricolo 77

TITOLO V SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE 82

CAPO I – BENI CULTURALI 82

Art.53 Tutela dei beni storico architettonici di cui al D.Lgs 42/2004 82

Art. 54 Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico ed artistico diffuso 82

CAPO II –AREE DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE 83

Art. 55 Tutela dei beni paesistico ambientali di cui al D.Lgs 42/2004 83

Art. 56 Ambiti di valore paesistico e ambientale – Parco Regionale delle Groane - Raccordo normativo con il PTC del Parco. 84

Art. 57 Ambiti di valore paesistico individuati dal Piano Paesaggistico Regionale – Relazioni con il PPR 84

Art. 58 Salvaguardia e valorizzazione dei valori paesaggistici diffusi 85

Art. 59 Obiettivi e indirizzi di qualità paesaggistica 86

Art. 60 Elementi di mitigazione e compensazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia. 87

art. 61 Piano paesaggitico comunale 89

TITOLO VI BENI E AREE SOGGETTI AD UN REGIME DI VINCOLO 100

Art. 62 Disciplina generale degli ambiti vincolati 100

Art. 63 Vincoli amministrativi 100

Art. 64 Vincoli di difesa del suolo 103

TITOLO VII AREE NON SOGGETTE A TRASFROMAZIONE URBANISTICA 109

Art. 65 Individuazione delle aree non soggette a trasformazione urbanistica 109

TITOLO VIII PIANO DELLE REGOLE - NORME FINALI 110

Art. 66 Richiamo ai contenuti del Piano dei servizi 110

Art. 67 Edificazione esistente - Difformità dal Piano delle regole 110

Art. 68 Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio (art. 57 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12) 110

TITOLO IX PARCO REGIONALE DELLE GROANE E DISCIPLINA URBANISTICA – NORMA TRANSITORIA 111

Art. 69 Richiamo al PTC del parco regionale delle groane – norma di coordinamento 111

ALLEGATO A) DEFINIZIONI UNICHE DI CUI AL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO APPROVATO CON DGR 695 DEL 24 OTTOBRE 2018 119

TITOLO I DISPOSIZIONI PRELIMINARI

ART. 1 PIANO DELLE REGOLE – DISPOSIZIONI GENERALI E PRELIMINARI

Il Piano delle regole disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale (art. 10 LR12/05), ad eccezione degli ambiti di trasformazione eventualmente individuati dal Documento di Piano ai sensi del 2^ comma, punto e) dell'art.8 della legge regionale 11 marzo 2005 n°12 e s.m.i..

Il Piano delle Regole recepisce sia le politiche territoriali di sviluppo contenute nel Documento di Piano sia le previsioni relative alle attività di servizio pubblico o di uso pubblico disciplinate nel Piano dei Servizi.

Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole non hanno termini temporali di validità, hanno carattere vincolante ed introducono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Allo scadere del termine di validità del Documento di Piano di cui al comma 4 art. 8 LR 12/05 le aree inedificate ricomprese negli Ambiti di Trasformazione vengono ricondotte alla destinazione funzionale delle aree agricole o delle aree agricole forestali dettata dalle presenti norme.

Nel caso di cui al precedente comma, per gli edifici presenti negli Ambiti di Trasformazione si applicano le disposizioni di cui alla lett. a) comma 1 art. 9 DPR 380/01. In tal caso possono essere usate per la funzione originaria le aree pertinenziali ad essi connesse.

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia nonché modifica delle destinazioni d'uso sono soggette alle leggi vigenti, alle presenti norme e, per le parti non contrastanti, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali.

ART. 2 ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi dell'art. 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n° 12 e delle successive modificazioni ed integrazioni.

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

- PDR 1.0 Norme di attuazione del Piano delle Regole
- PDR 1.1 Norme di attuazione del Piano delle regole – Schede degli Ambiti di Rigenerazione
- PDR 1.2 Norme di attuazione del Piano delle regole - Schede degli ambiti di completamento del Piano delle Regole
- PDR 2.0 Norme di attuazione del Nucleo di Antica Formazione
- PDR 2.1 Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel Nucleo di Antica Formazione
- C.1.0 Disciplina del PdR scala 1:4.000
- C.1.1 Disciplina del PdR scala 1:2.000

-	C.1.2	Disciplina del PdR	scala	1:2.000
-	C.1.3	Disciplina del PdR	scala	1:2.000
-	C.1.4	Disciplina del PdR	scala	1:2.000
-	C.2.0	Vincoli	scala	1:4.000
-	C.3	Carta condivisa del Paesaggio	scala	1:4.000
-	CDS1	Carta del Consumo di suolo: stato di fatto e di diritto al 2014	scala	1:5.000
-	CDS2	Carta del Consumo di suolo: stato di fatto e di diritto al 2023	scala	1:5.000
-	CDS3	Carta del Consumo di suolo: elementi della qualità dei suoli liberi	scala	1:5.000
-	NAF 1	Lettura dei caratteri e dei valori del Nucleo di Antica Formazione	scala	1:1.000
-	NAF 2	Indicazioni di intervento nel Nucleo di Antica Formazione	scala	1:1.000

ART. 3 FINALITA', VALORE ED EFFICACIA DELLE NORME

Le presenti Norme Tecniche integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole *C.1.n, C.2.n* e *NAF.n* – Disciplina del Piano delle regole – scale 1/5.000, 1/2.000 e 1/1.000 - anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui al comma 12 art.13 della LR 12/05 e successive modifiche e integrazioni.

In caso di discordanza fra i diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono:

a) fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;

b) fra le tavole di Piano e le Norme, queste ultime.

In caso di discordanza fra le definizioni urbanistiche del Regolamento Edilizio e quelle eventualmente indicate dalle presenti norme prevalgono le prime.

In caso di discordanza fra le prescrizioni urbanistiche delle presenti norme e quelle eventualmente indicate nel Regolamento Edilizio prevalgono le prime.

Nell'ipotesi in cui si verificasse una sovrapposizione di diverse discipline, anche derivanti dalla pianificazione sovraordinata, concernenti una medesima area o parte di essa, prevale la disciplina più restrittiva.

Gli elaborati relativi alla "Componente geologica del PGT" costituiscono parte integrante del Piano di Governo del Territorio e del suo assetto normativo (DdP, PdR e PdS).

In caso di ambiti in cui si siano consolidati diritti edificatori alla data di adozione del presente piano (convenzioni urbanistiche in atto o titoli abilitativi di intervento diretto efficaci) incompatibili con le norme di difesa del suolo (norme della Componente Geologica del PGT di cui al successivo art.68, sono fatti salvi i diritti edificatori ma l'edificazione ancora da realizzarsi dovrà rispettare quanto prescritto dalle suddette norme, le quali prevalgono su qualsiasi previsione del Piano.

ART. 4 ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia nonché modifica delle destinazioni d'uso sono soggette alle leggi vigenti, alle presenti norme e, per le parti non contrastanti, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali.

Le indicazioni del Piano delle Regole, siano esse grafiche o normative, non costituiscono di per se stesse titolo sufficiente per l'edificazione delle aree non dotate delle opere di urbanizzazione primaria e sulle quali l'Amministrazione non ne abbia prevista la realizzazione.

In ogni caso prima dell'edificazione o della trasformazione edilizio/urbanistica del territorio comunale dovranno essere emessi dall'Amministrazione Comunale (a mezzo dei suoi organi competenti) i necessari atti abilitativi o aver acquisito efficacia gli atti equipollenti previsti dalla normativa vigente e prodotti dagli aventi titolo.

ART. 5 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Le previsioni contenute nel Piano delle Regole si attuano a mezzo di:

1) interventi edilizi soggetti a semplice titolo abilitativo (permesso di costruire o altro titolo equipollente previsto dalla legislazione vigente), qualificati secondo le definizioni dell'art.3 del DPR 380/01, ad eccezione che negli ambiti eventualmente soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato o a Piano Attuativo specificatamente individuati dalla cartografia del Piano delle Regole o dalle presenti norme. Negli ambiti soggetti a semplice titolo abilitativo (intervento diretto) è sempre ammesso il ricorso alla pianificazione attuativa o al Permesso di Costruire convenzionato su iniziativa dei privati.

2) Permesso di Costruire convenzionato (di cui al comma 2 art.10 della LR 12/05 e all'art. 28 bis DPR 380) laddove espressamente previsto dalla cartografia del Piano delle Regole o dalle presenti norme.

3) Piani attuativi previsti dalla normativa vigente, laddove espressamente previsto dalla cartografia del Piano delle Regole o dalle presenti norme. A titolo esemplificativo ma non esaustivo si elencano:

   - piani particolareggiati di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865;
   - piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni;
   - piani di lottizzazione;
   - piani di recupero di cui alla legge 457/78;
   - piani per gli insediamenti produttivi di cui alla legge 865/71;

- programmi integrati di intervento di cui all'art.87 della legge regionale 12/2005;

4) ogni altro strumento attuativo previsto dalla legislazione regionale o nazionale vigente.

La **convenzione del Permesso di Costruire Convenzionato**, nei casi in cui non venga diversamente specificato dalle presenti norme, deve di norma prevedere:

- la durata della convenzione. Per ambiti estesi, comportanti la realizzazione di una pluralità di interventi edilizi, è ammessa una durata della convenzione superiore ai termini temporali di validità del permesso di costruire fissata dall'art. 15 del DPR 380, sino ad una durata massima di 10 anni. In tal caso alla convenzione deve essere allegato un planivolumetrico generale di progetto, con indicazione dei sub ambiti di intervento privato soggetti a specifici e successivi atti abilitativi (permesso di costruire o titoli equipollenti previsti dalla legislazione vigente) e degli eventuali lotti funzionali per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste o necessarie. I singoli sub ambiti potranno essere attuati con permessi di costruire (o titoli abilitativi equipollenti) tra loro autonomi ma connessi alla Convenzione sottoscritta. La validità temporale dei singoli permessi di costruire (o dei titolo abilitativi equipollenti) è in ogni caso quella dettata dalla legislazione vigente. Il Comune potrà comunque disporre che l'ultimazione delle opere di urbanizzazione dell'intero comparto debba avvenire entro termini inferiori rispetto a quelli fissati per la durata complessiva della Convenzione.
- la cessione contestuale e gratuita, al Comune, delle aree di urbanizzazione primaria o delle aree per servizi eventualmente prescritta dal Piano dei Servizi (normativa o cartografia);
- gli elementi progettuali e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie o previste dal Piano per lo specifico comparto, da eseguire a cura e a spese del titolare del permesso di costruire, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune, nonché per il trasferimento delle eventuali aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici, se inferiori a quelli di legge;
- idonea fideiussione a garanzia degli obblighi convenzionali.

Il perimetro *dei Nuclei rurali di antica formazione* riportato nelle tavole *C.1.n*, *C.2.n* e *NAF. n* – scale 1/2.000 e 1/1.000 - coincide con la zona omogenea A definita dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n° 1444 e costituisce individuazione della "zona di recupero" ai sensi dell'art. 27 legge 457/1978.

La documentazione da porre a corredo delle domande di pianificazione attuativa, di norma e per quanto pertinente, è quella prevista dalla DGR VI/30267 del 25 luglio 1997 e s.m.i.. Il Responsabile del

procedimento potrà motivatamente integrare o ridurre l'elenco degli elaborati ivi indicato al fine di rispondere a specifiche o mutate necessità.

ART. 6 PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

Il Permesso di Costruire è rilasciato in deroga agli strumenti urbanistici di pianificazione nei casi e secondo le modalità previste dall'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e comunque secondo le indicazioni della normativa vigente.

Per gli edifici di proprietà privata di interesse pubblico la facoltà di deroga è ammessa solo a seguito di stipula, e successiva trascrizione, di un atto di vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico dell'edificio oggetto di intervento, fatte salve le possibilità di deroga riconosciute dalla legislazione vigente (L.106/2011, LR 4/2012 e LR 12/05).

ART. 7 DEFINIZIONI PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME DEL PGT

7.1 DEFINIZIONI UNIFORMI

Per l'applicazione della disciplina urbanistica del PGT si applicano le definizioni uniformi del Regolamento Edilizio Tipo approvate con DGR 695 del 24 ottobre 2018 - *Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380* – da recepirsi nel Regolamento Edilizio Comunale e allegate alle presenti norme (Allegato A).

Sono comunque fatte le definizioni previgenti per i procedimenti urbanistici ed edilizi già avviati al momento dell'adozione della presente Variante di PGT sempre che il loro perfezionamento intervenga prima della sua approvazione finale.

7.2 ULTERIORI DEFINIZIONI PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME DEL PGT

1) <u>S.v. - Superficie a verde.</u>

E' costituita dalla quota di aree di pertinenza degli edifici sistemata a verde naturale al fine di garantire il corretto inserimento paesaggistico dell'edificato. E' ammessa ai fini del computo di S.v. una quota di pavimentazioni, non superiore al 20%, realizzata con materiali totalmente permeabili (quali prato armato, ghiaietto, frantumato di cava, calcestre o altro materiale incoerente similare, ivi compresi elementi in lastra lapidea o cementizia) se posate senza l'ausilio di leganti.

Sono ricomprese nella S.v. anche le porzioni di locali completamente interrate sbordanti dal sedime dell'edificio principale se ricoperte superiormente da almeno 60 cm di terreno vegetale e sempre che non eccedano il 20% della SCOP dell'edificio principale e comunque nel limite massimo di 30 mq di SL.

Tale superficie è individuata detraendo dalla S.f. l'area di sedime dei fabbricati esistenti o di progetto e le superfici interessate da eventuali pavimentazioni impermeabili.

2) <u>Ve. min - Superficie a verde minima (S.v./(S.f.-S.c.))</u>

Definisce la minima superficie a verde (S.v.) da garantire nei progetti di nuova edificazione, calcolata come dotazione % di Superficie a verde per ogni mq. di superficie fondiaria non coperta dall'edificazione. Nel caso di Piani Attuativi (PA) o di Permessi di Costruire Convenzionati (PCC), il calcolo della Ve.min può avvenire con riferimento all'intero comparto interessato dal PA o dal PCC (Superficie territoriale).

3) <u>Posto auto.</u>

E' la superficie convenzionale di 25 mq destinata al parcheggio degli autoveicoli, comprensiva dello spazio di sosta e delle quote di corsello e di verde di arredo. Il calcolo dei posti auto si effettua dividendo la superficie a parcheggio fissata dalla norma di piano per la superficie convenzionale di 25 mq. Sugli elaborati di progetto dovrà essere individuato il numero minimo dei posti auto privati così calcolati. Le dimensioni minime di ogni posto auto individuato dagli elaborati progettuali dovranno essere:

- parcheggi a pettine: larghezza m 2,30, lunghezza m 5,00,
- parcheggi in linea: larghezza m 2,10, lunghezza m 6,00.

4) <u>Soglie dimensionali delle strutture di vendita</u>

Per l'applicazione delle norme in materia di destinazione d'uso commerciale si distinguono:

- strutture o negozi di vicinato (NV) con superficie di vendita non superiore a mq 150,00;
- medie strutture commerciali (MSV) con superficie di vendita superiore a mq 150,00 e non superiore a mq 1.500,00;
- grandi strutture di vendita (GSV) con superficie di vendita superiore a mq 1.500,00.

Per l'individuazione delle tipologie di aggregazione delle MSV nelle forme di *centri commerciali, factory outlet center, parchi commerciali*, si rinvia alle norme regionali vigenti in materia.

5) <u>Area di pertinenza</u>

Le aree utilizzate per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento o ricostruzione, in base all'applicazione degli indici fondiari o territoriali prescritti dal PGT per i relativi ambiti di intervento, costituiscono pertinenza delle costruzioni su di esse realizzate.

L'area di pertinenza si definisce satura quando sia stato completamente utilizzato l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia previsto dal PGT per l'area stessa. Un'area di pertinenza si definisce parzialmente satura quando l'indice di edificabilità (territoriale o fondiario) previsto dal PGT per l'area stessa consenta

incrementi edilizi rispetto al Volume, alla Superficie lorda o alla Superficie coperta esistenti, da computarsi in conformità alle presenti norme.

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

Le aree di pertinenza sono assoggettate a specifico vincolo di asservimento da trascriversi obbligatoriamente prima della richiesta del certificato di agibilità dei nuovi edifici o di quelli oggetto di ampliamento.

In ogni caso, salvo l'obbligo di cui sopra, il vincolo anche se non esplicitato all'interno degli atti abilitativi si forma comunque in modo implicito, in base agli indici urbanistici vigenti. Il vincolo di asservimento permane con il permanere dell'edificio.

Non sono validi, ai fini dell'individuazione di aree nuove di pertinenza o di nuovi lotti liberi edificabili, i frazionamenti avvenuti successivamente all'emanazione del titolo abilitativo per l'edificazione di edifici che abbiano saturato la capacità edificatoria in vigore al momento dell'emanazione dello stesso titolo.

Nel caso di frazionamenti effettuati dopo il rilascio del titolo abilitativo di lotti edificati che abbiano utilizzato parzialmente la capacità edificatoria originaria, il computo della capacità edificatoria dei nuovi lotti sarà condotta con riferimento all'intera area originaria, deducendo dalle capacità edificatorie ammesse dalle presenti norme l'entità dell'edificazione realizzata prima del frazionamento.

Gli elaborati tecnici allegati alle istanze per il rilascio dei titoli abilitativi (ivi comprese le semplici comunicazioni o le altre modalità ammesse dalla legge in regime di autodichiarazione o asseverazione) finalizzati alla costruzione nuovi edifici o all'ampliamento di quelli esistenti sulla base delle capacità edificatorie residue, devono obbligatoriamente individuare la configurazione delle aree di pertinenza dei fabbricati corredata dai relativi estratti di mappa e dai dati catastali delle proprietà, distinguendo le aree sature da quelle che conservano ancora residua capacità edificatoria.

In ogni istanza di rilascio del titolo abilitativo di cui al comma precedente, ad eccezione di quelle in applicazione delle deroghe di legge (come ad esempio il recupero dei sottotetti), deve chiaramente essere individuata l'area di pertinenza degli edifici oggetto di progettazione nonché quella relativa ad altri edifici esistenti sull'area della medesima proprietà.

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

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

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

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

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

Pertanto, anche laddove le norme di piano introducano nuove e maggiori possibilità edificatorie o una diversa disciplina urbanistica, nella capacità edificatoria totale di un'area edificabile o edificata debbono sempre essere considerate le quantità già utilizzate nel passato, da dedursi per il calcolo della capacità edificatoria residua dell'area, sia che esse siano state utilizzate per l'edificazione in loco sia che esse siano state utilizzate per l'edificazione di altra area (trasferimento di capacità edificatoria).

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

6) <u>Volume urbanistico</u>

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme il Volume Urbanistico di cui all'allegato alla DGR 695 del 24 ottobre 2018 è calcolato quale prodotto della SL per:

- 3 metri di altezza virtuale;
- 4 metri di altezza virtuale nel caso di destinazioni commerciali in MSV o per funzioni paracommerciali con SL > 250 mq.

ART. 8 DESTINAZIONI D'USO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Ai sensi dell'art. 51 della legge regionale 11 marzo 2005 n.12, costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli

edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio.

E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dalle presenti norme a titolo di pertinenza o custodia.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono di norma coesistere senza limitazioni percentuali, salvi i limiti o le esclusioni eventualmente previste per i singoli ambiti disciplinati dalle presenti norme.

Negli edifici esistenti sono consentite le attività e le funzioni in atto al momento dell'adozione del PGT anche se non ricomprese tra le funzioni ammesse per lo specifico ambito di appartenenza, se regolarmente assentite e a condizione che rispondano alle prescrizioni del Regolamento di igiene, di Polizia urbana e di sicurezza vigenti.

Ai fini della migliore identificazione delle attività principali e di quelle loro complementari o accessorie o compatibili, si elencano le seguenti funzioni :

a) **residenziale**: attività dell'abitare comprendente quali destinazioni d'uso compatibili anche attività direzionali o terziarie se poste al servizio degli abitanti insediati sul territorio comunale. In particolare si elencano:

- attività commerciali di vicinato
- esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- agenzie bancarie, assicurative e altre agenzie in genere se aperte al pubblico per le funzioni di sportello o per lo svolgimento di attività di servizio alla popolazione (sono escluse le sedi bancarie amministrative, le sedi assicurative centrali e le sedi centrali delle altre attività di servizio che non svolgono attività di servizio alla popolazione residente);
- attività di ristorazione o ricettive;
- sale di spettacolo;
- sedi di patronati e sindacati;
- studi professionali e attività professionali di carattere intellettuale inerenti l'esercizio della libera professione;
- centri culturali e sociali, sedi di associazioni;

- attività artigianali di servizio alla residenza quali parrucchiere, sarto, idraulico, riparatore radio-televisivo, di elettrodomestici, tappezziere, legatore, orafo, calzolaio e in genere ogni altra attività di supporto alle attività residenziali;
- attività di assistenza socio sanitaria (farmacie, studi medici, consultori, sedi di associazioni, asili nido, ecc..);
- attività di servizio private al servizio della popolazione (sale gioco bimbi, spazi gioco per l'infanzia, parchi privati o parchi tematici a pagamento, ecc...);
- attività varie di servizio pubblico e comunque in genere tutte quelle attività che per effetto del loro carattere accessorio rispetto alla residenza, della loro limitata incidenza dimensionale e della perfetta integrazione con gli edifici residenziali e degli spazi necessari per il loro svolgimento sono assimilabili alla residenza.

Non è comunque ammesso l'insediamento di attività per il gioco con denaro o a scopo di lucro, tipo sale gioco e sale bingo.

b) **produttiva (artigianale e industriale)**: attività volta alla produzione e trasformazione di beni, comprensiva degli spazi accessori necessari, quali magazzini o depositi, nonché alla commercializzazione dei beni prodotti dalla stessa azienda. E' consentito l'utilizzo dei manufatti della zona produttiva esclusivamente come magazzino e deposito solo se di servizio all'attività produttiva di un'azienda dislocata altrove. E' ammesso l'insediamento di attività di deposito e stoccaggio merci quale attività autonoma connessa all'attività di logistica e di autotrasporto, unicamente in ambiti identificati dalla cartografia del Piano delle Regole.

Comprende quali destinazioni d'uso compatibili:

1) attività di servizio:

- mense o attività di ristorazione varie;
- esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- attività di assistenza socio sanitaria (farmacie, studi medici, sedi di associazioni, asili nido, sedi di patronati e sindacati, ecc..);
- commercio di vicinato;

2) altre attività:

- laboratori di ricerca;
- centri elaborazione dati e attività di servizio connesse;

- attività di ricerca, la sperimentazione di scienze e tecnologie, nonchè la produzione dei beni derivanti dalle loro applicazioni;
- studi professionali, società di consulenza, attività terziarie in genere.

c) **commerciale**: attività volte alla commercializzazione, a vario titolo, di prodotti di qualsiasi genere. In via preliminare essa comprende:

- commercio al dettaglio, come definito dal D.lgs. 31 marzo 1998, n. 114, DGR 4 luglio 2007, n. 8/5054 e s.m.i;
- commercio all'ingrosso, come definito dal D.lgs. 31 marzo 1998, n. 114, n. 114, DGR 4 luglio 2007, n. 8/5054 e s.m.i;

Comprende quali destinazioni d'uso compatibili:

1) attività paracommerciali come definite al successivo punto d);
2) attività di somministrazione alimenti e bevande come definite al successivo punto e);
3) attività terziarie in genere;
4) attività direzionali in genere;
5) distributori di carburante per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia.

In tutti i casi in cui le presenti norme ammettono l'insediamento di medie superfici di vendita commerciale (o paracommerciale) deve intendersi ammesso anche l'insediamento di attività commerciali (o paracommerciali) di vicinato.

d) **paracommerciale**: tutte quelle attività di servizio e/o di produzione per il consumo immediato caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie.

Rientrano in queste categorie, a titolo indicativo, le attività di:

- acconciatore, parrucchiere, estetista;
- centri di abbronzatura, centri fitness, centri massaggi,
- scuole di ballo;
- centri per la telefonia fissa;
- laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria;
- riparatori;
- fotografi, eliografi, corniciai;

- lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie che forniscano un servizio al dettaglio per la popolazione, con esclusione delle attività che si connotino come produttive di carattere industriale o destinate al servizio di attività produttive, terziarie e commerciali o che siano organizzate per le forniture di servizi all'ingrosso;
- laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto degli avventori, ecc.,

ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano, purché prevedano l'accesso diretto degli avventori o che esercitino la vendita al dettaglio a domicilio, anche in modalità differita o telematica (vendita on line). In caso contrario saranno classificate come attività produttive.

Rientrano nelle attività paracommerciali anche gli edifici utilizzati per lo svolgimento di attività d'intrattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:

- locali notturni;
- sale da ballo;
- bowling, bocciodromi, ecc.;
- cinematografi, teatri, auditorium, sale da concerto e da congressi.

Sono parimenti considerate come attività paracommerciali:

- gli sportelli bancari, quelli dei cambiavalute e dei venditori di prodotti finanziari le agenzie assicurative, immobiliari, di intermediazione, di servizi ausiliari alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), di viaggi, di lavoro interinale e di intermediazione nei trasporti e in generale tutte quelle rientranti del disposto dell'art. 115 del TULPS e successive modifiche o a specifiche normative di legge;
- le attività di noleggio di beni mobili registrati o no.

Laddove ammesso l'insediamento di attività paracommerciali è comunque vietato l'insediamento di attività per il gioco con denaro o a scopo di lucro, tipo sale gioco e sale bingo.

Nelle fasce di rispetto dei luoghi sensibili definite ai sensi della DGR n° X/1270 del 24.01.2017, così come definite con Delibera di Giunta Comunale n° 30 del 24/03/2016, è vietata la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito.

Le attività paracommerciali possono insediarsi sul territorio comunale in tutti i casi ammessi per le attività commerciali, di cui all'art.8 lett d), anche se non espressamente richiamate nelle specifiche norme d'ambito, secondo le stesse soglie dimensionali ivi previste per l'insediamento delle attività commerciali

e) attività di somministrazione di alimenti e/o bevande con la vendita per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in un'area aperta al pubblico

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

Si configura invece la destinazione di somministrazione quando l'attività richiede una specifica autorizzazione, licenza, dichiarazione d'inizio di attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti, (es.: bar/ristoranti all'interno di strutture ricettive aperti anche ai non alloggiati, ecc.).

f) deposito di materiali a cielo libero: attività assimilabili ad attività produttive o commerciali esercitabili su superfici prive di costruzioni, che non necessitano la verifica di indici e parametri urbanistici;

g) direzionale e terziaria specifica: attività di prestazione di servizio, come ad esempio attività assicurative, bancarie, di intermediazione commerciale, professionali, ecc., quando tale attività sia specificatamente o prevalentemente volta alla gestione, all'organizzazione e alla produzione di attività economiche interne delle società o delle aziende insediate. Esse sono quindi caratterizzate dall'assenza o dalla marginalità di prestazioni di servizio alla popolazione residente, dall'importante incidenza dimensionale, dalla specifica caratterizzazione degli edifici necessari per la conduzione dell'attività o per il generalizzato cambio d'uso indotto sugli edifici non specificatamente progettati per tale destinazione, ed in genere per la loro non assimilabilità alla residenza. Esse comprendono quali destinazioni d'uso compatibili le attività poste al servizio degli addetti alle attività terziarie. In particolare si elencano:

- mense o attività di ristorazione varie;
- esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- attività di ristorazione o ricettive anche riferibili a categorie paracommerciali;
- attività di assistenza socio sanitaria per gli addetti del settore (farmacie, studi medici, asili nido, ecc..);
- attività commerciali di vicinato;
- agenzie bancarie, assicurative e altre agenzie in genere anche se aperte al pubblico per le funzioni di sportello o per lo svolgimento di attività di servizio agli addetti e ai fruitori degli insediamenti direzionali o terziari specifici;

- sale di spettacolo;
- locali per lo svago;
- centri culturali e sociali;

Sono inoltre ammesse, quali attività compatibili, complementari o accessorie anche le attività ricettive, gli spazi congressuali e di rappresentanza in genere.

h) logistica e di autotrasporto

Ai fini delle presenti norme sono definite:

a. <u>Logistica</u>

attività economica organizzata per lo stoccaggio, la movimentazione o il trasporto di prodotti al consumatore finale o a punti di vendita al dettaglio o all'ingrosso, ivi ricomprese le attività o le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio del prodotto finito da distribuire ai destinatari di cui sopra.

b. <u>Autotrasporto</u>

attività economica organizzata prevalentemente per il trasporto di materie prime, semilavorati o prodotti finiti, comprensive di eventuali spazi per il loro stoccaggio.

i1) <u>ricettiva alberghiera</u>: attività individuate dalla LR 27/2015, organizzate con gestione unitaria per fornire al pubblico, alloggio e altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali servizi di bar e ristorante, spazi per attività congressuali, ecc... Essa comprende, oltre alle eventuali denominazioni aggiuntive di cui all'articolo 19, comma 5 della LR 27/2015:

a) alberghi o hotel;

b) residenze turistico-alberghiere;

c) alberghi diffusi;

d) condhotel.

i2) <u>ricettiva non alberghiera:</u> altre attività ricettive, diverse da quelle alberghiere, individuate dalla LR 27/2015. Essa comprende:

a) case per ferie;

b) ostelli per la gioventù;

c) foresterie lombarde;

d) locande;

e) case e appartamenti per vacanze;

f) bed & breakfast;

g) rifugi escursionistici;

h) aziende ricettive all'aria aperta.

l) **<u>attività imprenditoriali di ricovero di autovetture</u>**: parcheggi coperti, silos, autorimesse, stalli per autoveicoli e relativi spazi di manovra realizzati quale attività imprenditoriale autonoma e non di servizio pertinenziale ad altre funzioni principali insediate;

m) **<u>insediamenti privati di interesse generale</u>**: trattasi ad esempio di centri sportivi, ricreativi, culturali, sociali, cliniche, ecc. che per effetto della loro incidenza dimensionale, della generazione di traffico legata all'attività svolta o insediata, della caratterizzazione degli edifici necessari per la conduzione dell'attività e del proprio carattere di monofunzionalità non siano assimilabili o compatibili con il tessuto residenziale. Si ritengono tali quegli insediamenti che presuppongano il carattere monofunzionale non residenziale di edifici con SL maggiore di 800 mq e un'incidenza % sulla destinazione residenziale ammessa per il lotto o il comparto superiore all'80%.

n) **<u>insediamenti di servizio alle infrastrutture di mobilità sovraccomunale</u>:** attività per la fornitura di servizi alla mobilità viaria esistente, quali aree di sosta, aree di servizio e di ristoro o attrezzature ricettive da esso direttamente accessibili, nonchè le attività di supporto alle infrastrutture ferroviarie.

o) **<u>agricola e boschiva</u>**: attività legata all'agricoltura e alla conduzione agricola dei fondi rurali.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere conforme a quanto previsto dalle presenti norme e dalle tavole *C.1.n, C.2.n* e *NAF.n* - Disciplina del Piano delle Regole – in scala 1/2.000 e 1/1.000.

Il Piano dei Servizi norma l'entità del fabbisogno di aree per servizi pubblici generato dal mutamento delle destinazioni d'uso preesistenti, fatto salvo il rispetto della compatibilità delle destinazioni d'uso fissate dalle presenti norme per i diversi ambiti del PdR.

Nel *Nucleo di antica formazione* (NAF) il cambio di destinazione d'uso con l'insediamento di attività di *albergo diffuso* di cui al precedente art. 8 punto i1 non determina mai l'insorgenza di fabbisogno per servizi pubblici. In tal caso, fuori dai NAF l'insorgenza di fabbisogno di aree per servizi pubblici è comunque limitata alla sola struttura centralizzata di ricevimento e accoglienza.

Parimenti, l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato o di somministrazione di alimenti e bevande di dimensione inferiore o uguale a 150 mq di SL non comporta mai l'insorgenza di fabbisogno di servizi pubblici.

ART. 9 RISPETTO DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE E RAPPORTI CON GLI ATTI AUTORIZZATIVI GIA' RILASCIATI

9.1 PRINCIPI GENERALI

La capacità edificatoria derivante dall'applicazione degli indici o dalle quantità edificabili assegnate dalle presenti norme si intende attribuita alla superficie effettiva degli ambiti o dei comparti individuati dalla cartografia del PdR, così come risultante da appositi rilievi topografici effettuati in scala adeguata in sede di redazione del progetto edilizio o di redazione del progetto di Piano Attuativo.

La redazione del rilievo topografico di dettaglio è sempre obbligatoria, sia laddove il progetto edilizio presupponga la verifica degli indici di piano dettati per i singoli ambiti sia in sede di redazione di un Piano Attuativo.

Tale rilievo dovrà essere opportunamente esteso all'esterno dell'area di intervento al fine di consentire la lettura e la valutazione delle relazioni e delle interferenze eventualmente intercorrenti con l'esterno dell'area di intervento.

Non costituisce variante di PGT la trasposizione della simbologia delle tavole *C.1.n, C.2.n* e *NAF.*n - Disciplina del Piano delle Regole in scala 1/2.000 – 1/1.000 - sul rilievo reale delle aree oggetto di intervento, sempre che ciò derivi dal puro adattamento della cartografia di Piano allo stato fisico reale dei luoghi.

9.2 NORME PER I PERMESSI E LE AUTORIZZAZIONI GIÀ RILASCIATI E PER GLI EDIFICI ESISTENTI

Ai sensi del comma 3 art. 12 DPR 380/01, in caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di Permesso di Costruire con le previsioni del PGT adottato, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda nel rispetto dei termini di salvaguardia dettati dallo stesso comma 3.

Ai sensi del comma 4 art. 15 DPR 380/01 il Permesso di Costruire decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, **salvo che i lavori siano già iniziati** e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. E' ammessa anche la proroga dei suddetti provvedimenti secondo le modalità previste dalla normativa vigente all'epoca del rilascio del provvedimento.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT e aventi destinazioni d'uso non ammesse, potranno essere interessati da interventi solo sino al limite della manutenzione straordinaria. Essi potranno subire mutamenti di destinazione d'uso solo a favore di destinazioni ammesse e in questo caso potranno essere oggetto interventi di categoria superiore alla manutenzione.

9.3 NORME PER LE CONVENZIONI URBANISTICHE GIÀ STIPULATE ALLA DATA DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE

Negli ambiti interessati da Convenzioni Urbanistiche già sottoscritte alla data di approvazione della Variante, connesse a Piani Attuativi approvati o vigenti alla data di adozione della presente Variante, nonchè negli ambiti ove suddette Convenzioni risultino già scadute si applicano le disposizioni e le norme urbanistiche del Piano Attuativo cui sono connesse o, se non puntualmente specificate nel PA, le norme dello strumento urbanistico generale vigente all'epoca dell'approvazione del Piano Attuativo, fermo restando il pieno adempimento degli obblighi convenzionali previsti dal PA.

Per le Convenzioni già scadute o per quelle in corso di validità alla data di approvazione della presente Variante generale si applicheranno, negli ambiti interessati dal PA o del PdC convenzionato cui si riferiscono:

- nel caso di completa attuazione delle opere di urbanizzazione e degli altri contenuti di natura pubblica, la normativa e gli indici edificatori del PA o del PdC convenzionato originario, in regime di ultrattività della disciplina dello stesso PA o PdC convenzionato. In alternativa potranno essere considerati gli indici e le prescrizioni eventualmente modificatisi per effetto della presente Variante di PGT. L'utilizzo delle due alternative è da considerarsi quale facoltà delle proprietà interessate;
- nel caso di mancata attuazione delle previsioni pubbliche ivi previste, gli indici e le prescrizioni indicate dalla presente Variante;
- nel caso di attuazione parziale, ma prevalente, delle opere di urbanizzazione e degli altri contenuti di natura pubblica, sempre che ciò non sia direttamente imputabile agli operatori o ai loro aventi causa, la normativa e gli indici edificatori del PA o del PdC convenzionato originario, in regime di ultrattività della disciplina dello stesso PA o PdC convenzionato. Ciò fatta salva l'intervenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie alla funzionalità e all'uso dell'ambito di riferimento. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare l'entità delle cifre economiche da versarsi, a carico degli operatori o dei loro aventi causa, a saldo delle opere non realizzate o, viceversa, procedere ad una ripianificazione o all'emanazione di un nuovo Permesso di Costruire Convenzionato dell'Ambito tese a garantire l'esecuzione delle opere di urbanizzazione mancanti. L'eventuale edificazione privata non ancora attuata sarà subordinata al rispetto, da parte degli operatori o dei loro aventi causa, delle suddette determinazioni dell'A.C.. Nel caso in cui l'A.C, proceda ad una ripianificazione dell'ambito, il nuovo piano attuativo potrà essere approvato sulla base della disciplina dell'originario PA o sulla base degli indici e delle prescrizioni eventualmente modificatisi per effetto della presente Variante di PGT.

- nel caso di attuazione parziale, non prevalente, delle opere di urbanizzazione e degli altri contenuti di natura pubblica imputabile agli operatori o ai loro aventi titolo, cessa di produrre effetti la disciplina del PA o del PdC convenzionato originario, e gli interventi edilizi privati dovranno uniformarsi alle nuove previsioni di Variante. In tali casi la ripianificazione dell'area o l'emanazione di un nuovo Permesso di Costruire Convenzionato si uniformerà, per similitudine, agli indici e alle prescrizioni degli ambiti confinanti e con medesima vocazione funzionale.

9.4 EDIFICIO ESISTENTE

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme e della disciplina degli Ambiti di Trasformazione del DdP, si intende esistente un edificio che si trova in almeno una delle seguenti condizioni:

- costruzione fisicamente esistente;
- costruzione per la quale è stato emanato regolare provvedimento abilitativo, secondo i casi indicati nel precedente articolo 9.2.

A seguito della chiusura del procedimento abilitativo (dichiarazione di fine lavori) si intende per edificio esistente ciò che risulta fisicamente e legittimamente dallo stato dei luoghi.

Relativamente agli edifici in condizione di fatiscenza si precisa che l'edificio è considerato esistente nel caso in cui permanga una porzione delle murature perimetrali maggiore o uguale al 75% del perimetro del vano stesso, considerando che ai fini della valutazione della percentuale del perimetro non devono essere computati i pilastri isolati necessari per ragioni strutturali, restando comunque ammessa l'assenza della copertura e delle strutture orizzontali in genere. Qualora ricorresse il caso in esame, allo scopo della quantificazione dei parametri dimensionali dell'edificio si considera l'altezza massima delle murature perimetrali esistenti.

In caso di crolli parziali delle murature, è ammessa la ricostruzione di modeste parti che consentono il completamento dell'ultimo piano superiore, a condizione che l'altezza delle porzioni in tal modo ricostruite non risulti superiore a m 0,80.

E' sempre ammessa la ricostruzione degli edifici crollati in tutto o in parte a seguito di eventi calamitosi verificatisi durante il periodo di vigenza della variante, nel rispetto del sedime, della sagoma e della localizzazione preesistenti, indipendentemente dai parametri espressi per ciascun ambito territoriale.

Il sedime, la sagoma e la localizzazione preesistenti potranno essere documentati con ogni elemento disponibile (progetti approvati, schede catastali, atti, fotografie, dipinti, pubblicazioni e similari).

ART. 10 TRASFERIMENTI DI CAPACITÀ EDIFICATORIA

Per il computo della capacità edificatoria nelle zone agricole si considerano tutti gli appezzamenti

componenti l'azienda, anche se non contigui e compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Ad eccezione delle zone agricole sono ammessi trasferimenti di capacità edificatoria solo tra terreni confinanti e identicamente classificati dalle tavole C.1.n, fatti salvi i trasferimenti derivanti dai meccanismi perequativi e di compensazione previsti o ammessi dagli atti del PGT.

Non sono ammessi i trasferimenti di capacità edificatoria di cui al comma precedente nel caso di ambiti in cui l'edificabilità non sia normata ad indice, ma con SL assegnata ad una certa superficie fondiaria minima (cd. "lotto minimo") o individuata dalle tavole C.1.n del PdR.

Laddove ammesso, l'utilizzo della capacità edificatoria attribuita ad eventuali fasce di rispetto contermini alle aree edificabili della medesima proprietà non costituisce trasferimento di capacità edificatoria, in quanto la capacità edificatoria si intende attribuita all'intero insieme di aree contermini della stessa proprietà omogeneamente classificate dalle tavole C.1.n del PdR.

Ai sensi del comma 2 bis art.2643 del Codice Civile (introdotto dal comma 3 art 5 del DL 13.05.2011, n.70, con modificazioni, dalla legge 106/2011) si devono rendere pubblici, col mezzo della trascrizione sui registri immobiliari, i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori di cui al presente articolo.

Per le aziende agricole comprese nel Parco Regionale delle Groane si applicano comunque eventuali norme più restrittive dettate dalla normativa del PTC del Parco.

ART. 11 DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI

E' prevista la distanza minima tra pareti antistanti di fabbricati pari a 5 m.

Sono ammesse distanze inferiori per quegli edifici compresi nel Nucleo di antica formazione (NAF) per i quali il Piano delle Regole definisce, per il tramite della tavole *NAF.n* o per mezzo di altro elaborato, l'assetto degli edifici esistenti e con sedime da mantenere o di quello di progetto, nel caso di demolizione e ricostruzione su diverso sedime. Allo stesso modo sono ammesse distanze inferiori all'interno di Piani Attuativi che definiscano l'assetto planivolumetrico degli edifici da realizzare. In caso di interventi su edifici esistenti è consentito il mantenimento delle distanze esistenti, fatta salva l'osservanza delle misure minime stabilite dal Codice Civile.

Due pareti si definiscono antistanti quando la proiezione di una delle due pareti, lungo l'asse normale al proprio piano, incontra anche parzialmente l'altra.

Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, o porzioni di esse, si prescrivono le distanze minime di cui ai successivi punti a) b) e c). Sono ammesse distanze inferiori a quelle di seguito indicate all'interno di piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

a) ambiti del Nucleo di antica formazione.

Per le operazioni di risanamento conservativo, di ristrutturazione o di ampliamento, le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore urbanistico-architettonico (superfetazioni).

Sono consentite distanze inferiori per quegli edifici sia definito un assetto planivolumetrico o un allineamento da parte delle tavole *NAF.n* – Disciplina del Piano delle regole per il Nucleo di antica formazione.

b) ambiti del tessuto urbano consolidato e nelle aree agricole

Per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento o di demolizione e ricostruzione, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di 10 m.

Per gli interventi sugli edifici esistenti, che non prevedano demolizione con ricostruzione, possono essere mantenute le distanze preesistenti, fatta salva l'osservanza delle misure minime stabilite dal Codice Civile.

c) altri ambiti.

E' prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima di 10 m e comunque non inferiore alla distanza pari all'altezza del fabbricato più alto.

ART. 12 DISTANZE DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ

Si prescrivono le distanze minime dei fabbricati, o porzioni di esse, dai confini di proprietà di cui ai successivi punti a), b) e c).

E' ammessa la costruzione in aderenza del confine se preesiste parete o porzione di parete senza finestre sul confine, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza, o in base ad accordo registrato e trascritto con i proprietari confinanti.

E' ammessa una distanza diversa da quelle stabilite al presente articolo, in base ad accordo registrato e trascritto con i proprietari confinanti, fatto salvo comunque, il rispetto distanze minime tra fabbricati disciplinate al precedente articolo 11.

Le distanze minime dai confini di proprietà di seguito descritte, non si applicano per le cabine elettriche, telefoniche e simili.

Sono altresì ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei seguenti punti a), b) e c) all'interno di piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

a) ambiti del Nucleo di antica formazione.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà non possono essere inferiori a quelle preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore urbanistico/architettonico (superfetazioni).

b) ambiti del tessuto urbano consolidato e nelle aree agricole

Per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento o di demolizione e ricostruzione, è prescritta la distanza minima di 5 m. del fabbricato dal confine.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, che non prevedano demolizione con ricostruzione, possono essere mantenute le distanze preesistenti laddove inferiori.

c) altri ambiti.

E' prescritta la distanza minima di 5 m. del fabbricato dal confine.

Nel caso di edifici con altezza superiore a 10 m la distanza minima dal confine di proprietà sarà pari all'altezza del fabbricato ridotta di 5 m.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, che non prevedano demolizione con ricostruzione, possono essere mantenute le distanze preesistenti.

In tutti gli ambiti è ammessa la realizzazione a confine o ad una distanza non inferiore a 3 m dal confine, di tutti gli edifici accessori esclusi dal computo della SL o del volume se realizzati con altezza al confine inferiore a 2,50 ml e altezza in colmo non superiore a 3,00 ml, fatto salvo il rispetto della distanza dai fabbricati esistenti o da quelli realizzabili sul fondo confinante. Questa condizione risulta verificata se la nuova costruzione non determina, sul lotto confinante, l'incremento della distanza minima dal confine definita ai precedenti punti a), b) e c).

ART. 13 DISTANZE DEI FABBRICATI DAI LIMITI D'AMBITO

Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o di demolizione con ricostruzione è prescritta una distanza minima di 5 m dal limite che divide, sulle tavole del Piano delle Regole, due differenti ambiti, quando uno dei due sia vincolato all'uso pubblico per opere di urbanizzazione primaria e secondaria o per altre opere per impianti pubblici e di interesse pubblico, oppure destinato all'attività agricolo/forestale. In quest'ultimo caso, se le aree dei due distinti ambiti sono della stessa proprietà, è ammessa la distanza dai confini d'ambito di 3 m.

Negli ambiti con destinazione produttiva secondaria, per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o di demolizione con ricostruzione, è altresì prescritta una distanza minima di 5 m dal limite

con ambiti a destinazione residenziale, fatto salvo il rispetto, per gli edifici produttivi più alti di 10 m, della distanza minima dal limite d'ambito pari all'altezza del nuovo fabbricato depurata di 5 m.

La realizzazione di allevamenti, stalle, concimaie e vasche di raccolta deiezioni di allevamenti animali è ammessa nel rispetto della distanze minima di 100 m dagli ambiti edificati o edificabili individuati dal Piano delle Regole o dal Documento di Piano.

ART. 14 DISTANZE DEI FABBRICATI DALLE STRADE

Le tavole C.1.n e C.2.n – Disciplina del Piano delle regole, scala 1:2.000 - individuano le strade esistenti (pubbliche o private) e i percorsi ciclopedonali esistenti e da mantenere.

Nel caso delle strade private indicate dalla cartografia del PdR, pur se ivi non espressamente catalogate come tali, ne è vietata la chiusura o la delimitazione con cancelli, sbarre o altro sistema atto a limitarne la circolazione.

Ai fini dell'applicazione della presente norma il calibro stradale teorico da assumere è quello di fatto o quello riportato dalle tavole del Piano delle Regole se maggiore, con un minimo assoluto teorico di 6 m. In assenza di diversa indicazione grafica operata dalle tavole del Piano delle Regole, laddove la strada abbia un calibro reale inferiore a quello minimo di 6 m, le distanze di rispetto si misureranno dalla mezzeria della strada esistente maggiorata della misura della semi sede stradale teorica (3m).

Per le strade esistenti vige la regolamentazione prevista dal Codice della Strada (D.Lgs. 285/92) e al suo regolamento di attuazione (DPR 495/92), anche in rapporto alla delimitazione del centro abitato.

Eventuali successive modifiche di tale perimetro approvate con appositi e autonomi atti amministrativi non costituiscono variante al PGT.

Per le porzioni di territorio comunale poste al di **fuori del perimetro del centro abitato** individuato ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 285/92, le distanze minime da osservarsi nell'edificazione a partire dal confine stradale sono quelle previste dagli articoli 26 e 27 del DPR 495/92, pari a:

- Strade di tipo C : m. 30
- Strade di tipo F : m. 20 ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'art.3 del D.Lgs. 285/92
- "Strade vicinali" di tipo F : m. 10

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 del D.Lgs. 285/92 (Codice della strada) e dell'art.26 del DPR 495/92 (regolamento di attuazione), **fuori dai centri abitati** come delimitati ai sensi dell'art.4 del Codice, ma su **aree inedificate** poste **all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili** dallo strumento urbanistico generale, nel caso di Piani attuativi già vigenti, le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni,

nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori a:

- Strade di tipo C : m. 10

Gli arretramenti minimi di cui al precedente comma si applicano anche alle opere di sostegno del terreno la cui altezza media superi i m. 1,50.

All'interno del centro abitato vigono invece le distanze di rispetto dell'edificazione di seguito indicate.

Esse si misurano dal ciglio stradale definito come linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili) – art. 2 DM 1 aprile 1968 n.1404.

Tali distanze si misurano altresì al netto di eventuali sporti (balconi aperti, scale a giorno, gronde, ecc.) purché di sporgenza inferiore a m. 1,50.

a) ambiti del Nucleo di antica formazione.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, le distanze dei fabbricati dal ciglio stradale non possono essere inferiori a quelle preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore urbanistico e architettonico (superfetazioni).

Nei casi ammessi, dalle presenti norme, di sostituzione edilizia, sono ammesse distanze inferiori alle preesistenti solo se finalizzate alla ricostruzione di allineamenti stradali delle cortine edilizie storiche del Nucleo di antica formazione o se esplicitamente indicate dalle tavole *NAF.n* del PdR.

b) altri ambiti interni al perimetro di centro abitato

Per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento o di demolizione e ricostruzione, è prescritta una distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale corrispondente all'allineamento obbligatorio riportato sulle tavole del Piano delle Regole.

In mancanza di indicazioni di tale allineamento la distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti), in funzione del calibro teorico delle strade, è quella definita dall'art. 9 del DM 1444/68.

All'**interno del perimetro di centro abitato** sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Nelle aree per servizi pubblici interne al perimetro di centro abitato possono essere consentite distanze inferiori per strutture coperte o aperte, amovibili o che abbiano carattere di temporaneità, fatto salvo il

rispetto della distanza di 12 ml dagli incroci di viabilità e a patto che non costituiscano impedimento alla visuale libera della strada.

Per gli eventuali interventi assentibili ai sensi del PGT all'interno della fascia di rispetto stradale occorre ottenere la preventiva autorizzazione dell'ente proprietario.

Gli elaborati grafici del Piano delle Regole (*C.1.n e C.2.n* -Disciplina del piano in scala 1:2.000 – o *NAF.n* - Disciplina del piano per il Nucleo di antica formazione in scala 1:1.000) possono in alcuni casi specificare distanze di rispetto superiori a quelle sopra elencate.

Se la fascia di rispetto è destinata ad ambito agricolo, boschivo o a verde di connessione e mitigazione delle infrastrutture, vige il vincolo di inedificabilità fatta salva la possibilità di realizzare le infrastrutture e le attrezzature per la fruibilità, la ciclabilità e la pedonalità previste dal Piano dei servizi.

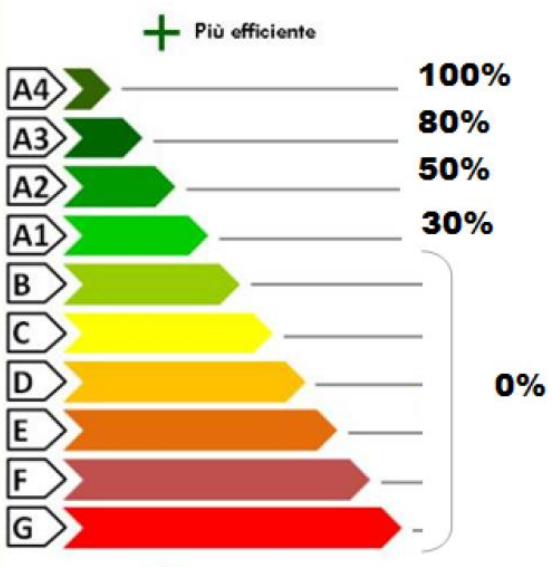
Le cabine elettriche, telefoniche e simili potranno essere ubicate in relazione alle necessità tecniche.

ART. 15 MIGLIORAMENTO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI INVOLUCRI EDILIZI - PREMIALITA' E DEROGHE PER IL CALCOLO DEGLI INDICI URBANISTICO/EDILIZI

15.1 PREMIALITÀ

Il PDR prevede meccanismi d'incentivazione urbanistica finalizzati al perseguimento di una migliore sostenibilità energetica degli interventi edilizi. Tali meccanismi consistono nel riconoscimento di "bonus" urbanistici per:

- interventi edilizi che contemplino una **classe di prestazione energetica degli edifici più efficient**e: incremento riconosciuto sino al 10% della capacità edificatoria ammessa dalle presenti Norme di Attuazione per ogni singolo ambito, modulato sulla base del seguente schema:



La dimostrazione dei requisiti per l'accesso alle presenti incentivazioni deve desumersi dalla Relazione tecnica ex legge 10/1991, con simulazione di calcolo dell'Attestato di Prestazione Energetica APE unitamente alla richiesta di Permesso di Costruire o DIA/SCIA. Tale documentazione dovrà essere inoltre corredata da asseverazione del tecnico progettista che ne attesti, alla fine dei lavori, l'effettiva e corretta realizzazione.

- realizzazione di **tetti verdi**: incremento riconosciuto del 10% della capacità edificatoria ammessa dalle presenti norme. Sia in caso di interventi di nuova edificazione sia in caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente, la premialità è assegnata proporzionalmente all'entità di tetto verde realizzato rispetto al totale delle coperture presenti nell'ambito oggetto di intervento. A titolo di esempio, se il tetto verde viene realizzato sul 50% delle coperture esistenti delle aree della medesima proprietà, l'incremento premiale sarà pari al 50% del 10% ammesso;

- realizzazione, **nelle zone produttive**, direzionali o commerciali:
  - di **impianti fotovoltaici oltre le quantità minime (almeno il 30% in più)** previste dalla legislazione vigente: incremento riconosciuto del 10% della capacità edificatoria ammessa dalle presenti Norme di Attuazione;

Le percentuali di bonus urbanistici sopra indicati non potranno concorrere per oltre il 15% della capacità edificatoria ammessa, dal PdR, per lo specifico ambito di intervento.

Ai soli fini di cui alla Legge Regionale 39/2004, art. 4 comma 4, non sono ricomprese nel computo della capacità edificatoria le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre, realizzate nel rispetto dei criteri allegati alla DGR X/1216 del 10/01/2014. Resta salva la necessità che i locali retrostanti mantengano il rapporto aeroilluminante previsto dalla normativa locale, regionale e nazionale in vigore. La serra non potrà, quindi, contribuire al raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti dei locali limitrofi.

Restano salve le diverse modalità di calcolo degli indici urbanistico/edilizi, rispetto a quelli delle definizioni di cui al precedente articolo 7.1 o delle altre indicate dalle presenti norme, eventualmente previste dalla normativa nazionale o regionale per l'agevolazione di interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche degli involucri edilizi, nuovi o esistenti.

Gli incentivi di cui al presente articolo non sono cumulabili con quelli di cui al comma 5 art. 11 l.r. 12/05.

15.2 DEROGHE DALLE DISTANZE NEGLI INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI INVOLUCRI EDILIZI

Si applicano le deroghe ammesse dalla legislazione regionale e nazionale vigenti in materia di distanze minime (tra fabbricati, dai confini di proprietà e dal nastro stradale) per interventi di miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici (D.Lgs. 102/2014 e LR 38/2015).

Per le distanze minime tra fabbricati, di cui al precedente art. 11, la distanza massima derogabile è comunque pari a quella indicata dai commi 6 e 7 del D.Lgs. 102/2014 (massimo 30 cm nel caso di nuovi edifici e massimo 25 cm per gli edifici esistenti), in quanto norma statale prevalente, fatto salvo il rispetto dei requisiti fissati dalle stesse norme regionali o nazionali in termini di prestazioni energetiche da assolvere per l'accesso alle deroghe.

Per tutti gli edifici posti sul confine del nastro stradale, di percorrenze pedonali o di altri spazi di uso pubblico, l'incremento delle murature esterne non può mai comportare l'ingombro o la riduzione di tali spazi.

Per gli ambiti dei Nuclei di Antica Formazione, il divieto di cui sopra si estende anche alle percorrenze private di uso comune con larghezza inferiore a 4,50 m.

TITOLO II NORME GENERALI PER L'EDIFICAZIONE

ART. 16 RECINZIONI

Fatto salvo quanto previsto per il Nucleo di antica formazione sono ammesse recinzioni solo di tipo aperto con altezza massima di m 2,20, di cui massimo m 0,60 in muratura per la formazione dello zoccolo di base.

Si definisce aperta una recinzione in cui il rapporto tra spazi aperti e spazi chiusi del fronte della recinzione, sia almeno pari al 60%, con esclusione della parte di zoccolatura di base di cui al comma precedente.

Sono comunque fatte salve le recinzioni esistenti finché non si provveda al loro rifacimento o alla loro riconfigurazione.

Le disposizioni di cui ai primi due commi non si applicano alle recinzioni di tipo storico testimoniale di diversa fattura, che potranno essere ricostruite secondo la tipologia originaria anche in caso di demolizione e ricostruzione della stessa.

Laddove le tavole del Piano delle regole individuino specifici calibri stradali da rispettare, le recinzioni dovranno essere realizzate non oltre il limite grafico indicato. Negli altri casi esse potranno essere realizzate sul limite del confine stradale. Nel caso di strade con calibro stradale inferiore a quello minimo teorico di 6,00 ml e in assenza di specifiche previsioni grafiche delle tavole del PdR, la recinzione dovrà rispettare la distanza minima di ml 3,50 dall'asse stradale.

Laddove le recinzioni esistenti siano poste, con continuità, ad una distanza inferiore dalla mezzeria stradale di quella indicata al comma precedente, sarà ammessa la realizzazione di nuove recinzioni sull'allineamento prevalente esistente. Ai fini dell'applicazione della presente norma si intende come allineamento prevalente quello rilevabile con una frequenza superiore al 75% nel tratto di 100 m di strada precedente o antecedente la nuova recinzione.

Per le recinzioni prospicienti strade statali o provinciali, prima dell'esecuzione dei lavori occorrerà ottenere il nulla osta dell'ente proprietario.

Per le aree agricole si applica la norma di dettaglio di cui al titolo IV e V.

ART. 17 ACCESSI CARRAI

Gli accessi carrai devono essere arretrati di m 4,50 rispetto al limite della carreggiata stradale, comprendendo in tale misura anche il marciapiede, in modo da consentire la sosta dell'autovettura senza che la stessa impegni la sede stradale nel rispetto delle prescrizioni previste dal Codice della Strada.

Ai sensi dell'art. 46 del Regolamento di attuazione del Codice della strada, nel caso in cui , per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile

arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi. È consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita (e per le quali il PGT non preveda il prolungamento o il completamento) o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.

Per gli accessi carrai prospicienti strade statali o provinciali, prima dell'esecuzione dei lavori occorrerà ottenere il nulla osta dell'ente proprietario.

ART. 18 ACCESSI VEICOLARI SULLE STRADE PUBBLICHE ESTERNE AL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO

Le opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per i tratti lungo i quali queste attraversano parti del territorio comunale esterne al perimetro del centro abitato di cui all'art. 4 del D.Lgs. 285/92, dovranno rispettare i dettati dell'art. 45 e 46 del DPR 495/92 integrati con le norme di cui al precedente articolo 17.

ART. 19 SPAZI DI PARCHEGGIO PRIVATI

Al fine del rispetto di quanto previsto dall'art. 41 sexies della l. 1150/42, il calcolo delle superfici per parcheggi privati necessarie avviene con riferimento al **"Volume urbanistico"** di cui al precedente articolo 7.1, calcolato come prodotto della Superficie Lorda (SL) per un'altezza virtuale di m 3,00, nel caso di edifici produttivi e residenziali, e di m 4,00 nel caso di edifici commerciali.

Devono rispettare le dotazioni di parcheggi privati normate dal presente articolo solo i nuovi edifici, gli interventi di demolizione e ricostruzione con la realizzazione di ulteriori unità immobiliari rispetto a quelle preesistenti, gli ampliamenti finalizzati alla realizzazione di nuove unità immobiliari o gli interventi con cambio di destinazione d'uso secondo quanto normato dalle NdA del Piano dei servizi.

Nel Nucleo di Antica Formazione, l'insediamento di Esercizi commerciali di vicinato non determina mai la necessità di reperimento di posti auto privati.

Nel caso di attività ricettive di Albergo diffuso, l'insediamento nel NAF determina la necessità di reperimento di posti auto privati solo relativamente alla struttura centralizzata di accoglienza dei clienti.

Per i nuovi edifici **non ricompresi** in Piani Attuativi o in Permessi di Costruire Convenzionati che contemplino già il reperimento di parcheggi pubblici, nonchè per gli interventi di ampliamento o di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione che comportino l'incremento delle unità immobiliari, in aggiunta alle quantità di cui all'art. 41 sexies della l. 1150/42 è dovuto un posto auto ogni nuova unità abitativa all'esterno della recinzione.

ART. 20 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere posta particolare cura alla sistemazione delle aree verdi private.

Per tutti gli interventi di ampliamento o di nuova costruzione, e per quelli che comportano la sistemazione del territorio, gli elaborati di progetto dovranno contemplare apposita planimetria e documentazione fotografica riguardante il rilievo della vegetazione esistente (alberi ed arbusti) nonché il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc.) precisando le specie di alberi e arbusti.

Sulle aree delle zone per insediamenti a prevalenza residenziale e delle zone pubbliche e di interesse generale, dovranno essere poste a dimora all'atto dell'intervento edilizio, nuovi alberi di alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 100 mq di superficie a verde (ivi comprese quelle eventualmente abbattute per effetto dell'intervento di edificazione o trasformazione edilizia).

E' inoltre prescritta la piantumazione di un albero ad alto fusto ogni 100 mq di area interessata dalla realizzazione di parcheggi pubblici o privati in superficie. In questo caso, laddove il progetto dimostri l'impossibilità di realizzare tali piantumazioni si potrà procedere con la piantumazione di un'area limitrofa al parcheggio con ugual numero di piante. Laddove sia impossibile procedere anche in tal senso, l'attuatore degli interventi si obbliga a piantumare un ugual numero di piante su aree poste a disposizione dal Comune.

Per le nuove piantumazioni si prescrive l'uso di specie autoctone.

Il progetto relativo a sistemazioni a verde di aree urbane, non connesse a interventi edilizi, deve consistere almeno in una planimetria in scala non inferiore a 1:500 , riportante l'indicazione delle piante di alto fusto.

Fatto salvo quanto previsto ai precedenti commi, il taglio e l'abbattimento degli alberi in aree urbane private nonchè eventuali specifiche modalità di gestione del verde privato sono definite dal Regolamento Edilizio.

Oltre alle prescrizioni del presente articolo dovranno comunque essere rispettate, in materia di tutela del verde, norme e prescrizioni dettate dal P.T.C. del Parco Regionale delle Groane o dai suoi regolamenti attuativi, nonchè dai Piani di Indirizzo Forestale vigenti sul territorio comunale.

Partecipano agli obiettivi di tutela del verde anche le altre disposizione delle presenti norme contenute nelle sezioni dedicate al sistema rurale e ambientale.

ART. 21 PICCOLI MANUFATTI REALIZZABILI IN ESUBERO RISPETTO AGLI INDICI DI PIANO

All'interno degli ambiti edificati o edificabili del PGT, nonchè negli ambiti agricoli ove insistono attività non agricole (insediamenti isolati non agricoli in ambiti agricoli) individuate dalle tavole C.1.n del PdR, sono sempre ammessi in esubero all'indice territoriale IT o all'indice fondiario IF, nonchè all'indice di copertura IC, i seguenti manufatti:

- i manufatti edilizi su area privata funzionali al deposito dei cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti, se contenuti entro una SCOP non eccedente gli 4 mq;
- i vani tecnici da posizionarsi di norma lungo i confini, compreso quello stradale, per contatori degli enti preposti all'erogazione dei pubblici servizi e per i servizi centralizzati condominiali purché di profondità non superiore ai 1,50 m di altezza massima pari a quella consentita per le recinzioni;
- i vani ascensori atti all'eliminazione di barriere architettoniche inerenti fabbricati esistenti;
- le protezioni per animali domestici di limitate dimensioni (< 4 mq di SCOP e h < 2,00 m);
- le strutture costituite dall'assemblaggio di elementi prefabbricati in legno con funzione di ricovero attrezzi da giardino, di limitate dimensioni (< di 9 mq di SCOP e h < 2,50 m) se contenute entro il limite del 5% della superficie del lotto non copribile da edificazioni;
- le cabine per gli impianti dei servizi pubblici di rete;
- i locali tecnici per la produzione o l'accumulo di acqua calda sanitaria prodotta con fonti rinnovabili (pannelli solari, geotermico, biomassa, ecc...) con SCOP < 9,00 mq.

Trova applicazione la regolamentazione generale sulle distanze (di cui ai precedenti articoli 11, 12, 13) con particolare riferimento a quanto ammesso dall'ultimo comma art.12.

ART. 22 LIMITI DI MODIFICA DELLA QUOTA NATURALE DEL TERRENO

In genere non è ammessa la modifica della quota naturale del terreno, fatte salve le necessità di conduzione agricola del suolo o di difesa del suolo.

Nella sistemazione esterna delle aree pertinenziali, esistenti o di progetto, è ammesso innalzare la quota naturale del terreno non oltre 0,80 ml.

ART. 23 CAVE – AMBITO ATE G1

Le Tavole C.1.n del PdR individuano l'ambito di cava ATe g1 (Cucciago – Vertemate) del Piano Provinciale cave. Per esso si applicano le disposizioni del Piano Cave vigente e dei relativi piani di escavazione.

Al di fuori di tale ambito non è ammessa la coltivazione di cave.

TITOLO III SISTEMA INFRASTRUTTURALE E AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

CAPO I – SISTEMA INFRASTRUTTURALE

ART. 24 AREE DEL SISTEMA DELLA MOBILITÀ VIARIA

Comprendono le strade (pubbliche o private) esistenti e di progetto.

I tracciati esistenti sono salvaguardati dalle disposizioni normative generali vigenti.

Per i tracciati di progetto le misure di salvaguardia sono estese alle fasce di rispetto, specificatamente individuate dalle tavole del PdR – Disciplina del Piano delle Regole - o comunque vigenti ai sensi di legge (DPR 495/92).

In ogni caso, nelle fasce di rispetto (indicate dalle tavole del PGT oppure derivanti dall'applicazione delle presenti norme o dal Codice della Strada e del suo Regolamento di attuazione) sono ammesse rettifiche di tracciato nonchè nuove opere viarie o ciclopedonali, senza che ciò comporti mai Variante al PGT.

ART. 25 SISTEMA DELLA MOBILITÀ DOLCE

Comprendono le percorrenze ciclabili e pedonali esistenti o di progetto.

I tracciati di progetto sono indicati dalle tavole *C.1.n, C.2.n* e *NAF. n* oltre che nelle tavole del Piano dei Servizi.

Nel caso delle piste ciclabili di progetto l'individuazione delle tavole del PdR deve considerarsi indicativa e utile solo alla conformità dei successivi progetti per la realizzazione delle opere. Pertanto il successivo progetto definitivo (o lo Studio di fattibilità tecnico economica, nel caso in cui il grado di approfondimento lo consentisse) delle percorrenze ciclopedonali definirà nel dettaglio le percorrenze e le geometrie di progetto.

Le indicazioni di progetto delle tavole del PdR e del PdS, pertanto, non costituiscono vincolo preordinato all'esproprio o dichiarazione di pubblica utilità, che dovranno essere apposti e dichiarati al momento dell'approvazione del progetto di opera pubblica, secondo le modalità prescritte dalla legislazione vigente.

Ulteriormente, pur se non richiamate direttamente nelle tavole del PdR o del PdS, sulle aree già interessate da viabilità o ciclopedonalità pubblica sono comunque realizzabili tutti gli interventi previsti da altri strumenti di programmazione comunale, ivi compreso il Piano Urbano del Traffico.

ART. 26 IMPIANTI FERROVIARI

Le aree degli impianti ferroviari ricomprendono le aree interessate dalla linea ferroviaria FNM, dalla Stazione e da tutti gli apprestamenti tecnici, i servizi e gli edifici a essa collegati.

Le infrastrutture della ferrovia sono salvaguardate dalla normativa vigente in materia, con particolare riferimento ai contenuti dell'art.49 del DPR 753/1980.

CAPO II –TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – GENERALITÀ

ART. 27 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – DEFINIZIONE E OBIETTIVI DI RIQUALIFICAZIONE

Ai sensi del 1° comma art 10 della LR 12/2005 il tessuto urbano consolidato (TUC) è costituito da quelle parti del territorio comunale in cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione del suolo. Il Piano delle Regole può includere nel TUC aree libere intercluse o di completamento.

Gli ambiti del tessuto urbano consolidato sono normati con l'ausilio delle presenti norme e sulla base dell'individuazione operata dalle tavole *C.1.n, C.2.n* e *NAF.* n del PdR.

L'attuazione degli interventi previsti o ammessi avviene tramite intervento edilizio diretto oppure, ai sensi del 2° comma art.10 LR 12/2005, *"anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato"*.

CAPO III –TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

SEZIONE I – NORME GENERALI

ART. 28 NORME GENERALI PER GLI AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Con apposita simbologia grafica, le tavole C.1.n - Disciplina del Piano delle Regole – individuano gli ambiti a prevalente destinazione residenziale.

Essi sono costituiti dal tessuto ad uso abitativo e dalle aree libere in esso ricomprese e sono così articolati:

a. Nuclei di Antica Formazione
b. Tessuto residenziale di inizio Novecento
c. Tessuto residenziale con disegno aperto
d. Tessuto residenziale con disegno unitario
e. Tessuti residenziali in verde privato

All'interno del tessuto urbano consolidato le tavole C.1.n del PdR individuano inoltre gli Ambiti ad attuazione coordinata a vocazione residenziale (PA o PCC).

Ulteriormente le presenti norme disciplinano, anche per il tramite del Fascicolo normativo "Schede degli Ambiti di Rigenerazione" che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme, gli ambiti di Rigenerazione individuati dal Documento di Piano ai sensi della lett. e quinquies) comma 2 art. 8 l.r. 12/05, connotate da ampia elasticità funzionale e per le quali le schede normative di cui sopra possono ammettere la destinazione residenziale.

All'interno del perimetro del Parco Regionale delle Groane le tavole C.1.n del PdR individuano infine gli ambiti:

- "Zone edificate";
- "Zone a verde privato ed a spazi pertinenziali"

in cui si applica il regime di salvaguardia della Variante al PTC del Parco regionale adottata con Deliberazione della Comunità del Parco n. 17 del 21/12/2021 e, alla sua eventuale decadenza, il regime transitorio di cui all'art 69 delle presenti norme.

Fatte salve le diverse specificazioni eventualmente dettate per ognuno degli ambiti individuati al precedente comma, negli ambiti a prevalente destinazione residenziale del PdR è sempre ammesso

l'insediamento, anche quali funzioni esclusive e senza limitazioni percentuali rispetto alla destinazione principale, delle attività complementari, accessorie o compatibili della residenza, come definite al precedente articolo 8 lett a).

Negli stessi ambiti, fatte salve eventuali eccezioni o specificazioni dettate dalle presenti norme e dai fascicoli normativi ad esse allegati, sono comunque considerate non ammissibili, ai sensi della lettera f) comma 3° art.10 della LR 12/05, le seguenti destinazioni d'uso:

b) produttiva (artigianale e industriale) classificabile come insalubre di I^ o II^ classe ai sensi del D.M. 5 settembre 1994 o che appartenga ad una classe di emissione acustica (di cui al DPCM 14/11/97) superiore alla II^;

c) medie superfici commerciali (o paracommerciali), come definite dal D.lgs. 31 marzo 1998, n. 114, DGR 4 luglio 2007, n. 8/5054 e s.m.i, superiori a 250 mq di Superficie di Vendita, fatte salve le ulteriori specificazioni o possibilità di insediamento eventualmente dettate per i diversi ambiti residenziali;

d) deposito di materiali a cielo libero;

e) attività imprenditoriali di ricovero di autovetture;

f) attività di logistica o autotrasporto;

g) insediamenti privati di interesse generale, laddove, ai sensi del precedente art.8 lett l) non siano assimilabili o compatibili con il tessuto residenziale, fatte salve le ulteriori specificazioni eventualmente dettate per i diversi ambiti residenziali.

Per tutte le destinazioni legittimamente insediate alla data di adozione della Variante Generale è comunque ammessa la possibilità di continuare l'attività esistente, per la quale potranno comunque applicarsi gli indici e i parametri urbanistici dettati dalle presenti norme, compresa le possibilità di ampliamento una tantum previste per i diversi ambiti, ad eccezione delle attività produttive o artigianali manifatturiere.

All'interno degli edifici esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole sono insediabili, senza limitazioni percentuali, se non diversamente specificato per specifici ambiti, le attività ricettive e ricettive diffuse, commerciali di vicinato e paracommerciali di somministrazione di bevande e alimenti elencate al precedente art.8, fatto salvo il rispetto della tipologia, conformazione e consistenza degli edifici del Nucleo di Antica Formazione e comunque il rispetto della tipologia residenziale per gli altri ambiti residenziali.

Se non diversamente indicato dalle tavole del Piano delle Regole, gli interventi si attueranno con titolo abilitativo diretto (Permesso di costruire o altro titolo equipollente).

In ogni caso è sempre ammesso il ricorso, da parte dei proprietari, alla pianificazione attuativa o del permesso di Costruire Convenzionato (per la ristrutturazione urbanistica di comparti edificati o per l'edificazione aree non ancora edificate).

L'attribuzione dell'indice di edificazione si intende esteso anche alle porzioni viarie di fatto utilizzate come viabilità pubblica ma che risultino ancora di proprietà privata alla data di adozione del PGT, a condizione che vengano cedute all'A.C. prima dell'emanazione del titolo abilitativo. Ciò sempre che la proprietà privata delle porzioni di cui sopra non derivi dal mancato assolvimento di cessioni già previste in precedenti atti autorizzativi rilasciati dal Comune.

L'installazione di pannelli fotovoltaici o di pannelli solari per la produzione di acqua calda deve privilegiare orientamenti e posizioni di installazione non visibili da spazi pubblici, compatibilmente con i limiti di irraggiamento indispensabili per il corretto funzionamento dei sistemi installati.

E' vietata l'installazione in copertura di serbatoi di accumulo di impianti solari per la produzione di acqua calda sanitaria.

SEZIONE II – NORME DI DETTAGLIO PER IL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

ART. 29 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Gli elaborati grafici del Piano delle Regole individuano il perimetro dei Nuclei di Antica Formazione (NAF).

Per gli ambiti dei Nuclei di Antica Formazione la Variante opera una pianificazione di dettaglio tramite i seguenti elaborati:

- tavole *NAF.n* – scala 1:1.000 - del Piano delle regole;
- fascicolo delle *Norme di Attuazione dei Nuclei di antica Formazione;*
- fascicolo del *Repertorio degli interventi edilizi ammessi nei Nuclei di antica Formazione.*

Entrambi i fascicoli sopra richiamati sono parte integrante e sostanziale delle presenti norme e dell'apparato normativo della disciplina urbanistica del PdR, conformativa dell'uso del suolo.

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

Eventuali indicazioni del *Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel NAF* relative ai colori o alle gamme cromatiche ivi utilizzabili costituiscono, a tutti gli effetti, indicazioni equipollenti a quelle del Piano del Colore.

SEZIONE III – NORME PER GLI ALTRI AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

ART. 30 TESSUTO RESIDENZIALE DI INIZIO NOVECENTO

Sono gli ambiti in cui insistono edifici residenziali costruiti successivamente alla prima levatura IGM che, sebbene non si distinguano per un elevato pregio architettonico, sono testimonianza di un'edilizia di interesse storico – culturale da salvaguardare.

All'interno di tali ambiti sono vietati interventi di ristrutturazione che comporti la demolizione con ricostruzione dell'edificio.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

- indice fondiario — IF = esistente, incrementabile unicamente nel caso di ampliamento della SL all'interno dell'involucro edilizio esistente
- altezza massima degli edifici — H max = esistente.
- indice di copertura — IC = esistente (incrementabile del 10% in caso di realizzazione di posti auto privati coperti)
- superficie a verde minima — Ve min = esistente

E' consentito il recupero dei sottotetti salvo il rispetto delle linee di gronda e di colmo esistenti.

E' sempre consentita, con il limite massimo del 10% di incremento dell'IC esistente, la costruzione di nuove autorimesse fuori terra e fuori dal sedime del fabbricato principale nel limite massimo di due posti auto per ogni unità abitativa, della dimensione teorica di 15 mq cadauno.

ART. 31 TESSUTO RESIDENZIALE CON DISEGNO APERTO

Sono gli ambiti caratterizzati da un tessuto di tipologie edilizie di media e bassa densità, con edifici residenziali isolati, di tipo a blocco mono o plurifamiliare, collocati prevalentemente al centro del lotto, con sporadica presenza di edifici a carattere produttivo/artigianale manifatturiero.

Sono insediabili le destinazioni indicate al precedente art. 28.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

- indice fondiario — IF = 0,30 mq/mq di SL o esistente, se superiore
- altezza massima degli edifici — H max = 10,00 o esistente, se superiore.
- indice di copertura — IC = 40% di SF o esistente, se superiore
- superficie a verde minima — Ve min = 50% o esistente, se inferiore

Laddove siano presenti, all'interno di tali ambiti, attività produttive o artigianali manifatturiere o edifici

destinati a tali funzioni, al fine di favorire l'insediamento di destinazioni d'uso compatibili con la residenza, è consentito tramite Permesso di Costruire Convenzionato:

- un **incremento del 15%** della SL esistente qualora si proceda ad un cambio di destinazione d'uso verso le destinazioni residenziale, ricettiva, commerciale di vicinato, paracommerciale, servizi privati di interesse generale;
- un **incremento del 20% della SL** esistente qualora di proceda alla demolizione degli edifici accessori produttivi esistenti con accorpamento delle nuove SL all'edificio (o agli edifici) principale.

Gli incrementi di cui al comma precedente possono essere realizzati con un incremento del 10% dell'IC esistente.

Gli incrementi di cui ai due commi precedenti non sono tra loro cumulabili e, parimenti, non sono cumulabili con gli ampliamenti "una tantum" eventualmente previsti dalle presenti norme o con ogni altro tipo di premialità/incentivazione previsto dalle presenti norme.

ART. 32 TESSUTO RESIDENZIALE CON DISEGNO UNITARIO

Sono gli ambiti caratterizzati da un tessuto residenziale derivante da lottizzazioni edilizie in cui è riconoscibile un impianto omogeneo e caratteristiche edilizie simili, frutto di un progetto unitario, che il Piano delle Regole mira a conservare.

Sono insediabili le destinazioni indicate al precedente art. 28.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

- indice fondiario — IF = 0,25 mq/mq di SL o esistente, se superiore; l'indice fondiario può essere incrementato unicamente nel caso di ampliamento della SL all'interno dell'involucro edilizio esistente;
- altezza massima degli edifici — H max = 10,00 o esistente, se superiore.
- indice di copertura — IC = 40% di SF o esistente, se superiore
- superficie a verde minima — Ve min = 50% o esistente, se inferiore
- distanze dai confini, dagli edifici antistanti, dalle strade, pari all'esistente.

Le altezze e le distanze esistenti possono essere modificate del ± 5% per interventi di riqualificazione energetica che coinvolgano l'involucro esterno della costruzione.

Gli interventi di ampliamento "una tantum" di cui al successivo art. 34 sono ammessi, con deroga delle distanze esistenti e comunque nel rispetto di quelle indicate ai precedenti articoli da 11 a 14, solo se il progetto di intervento è in grado di salvaguardare la visione unitaria del comparto in cui si colloca l'edificio

oggetto di intervento.

E' consentito il recupero dei sottotetti salvo il rispetto delle linee di gronda e di colmo esistenti.

ART. 33 TESSUTI RESIDENZIALI IN VERDE PRIVATO

Sono le parti del territorio edificate con bassa densità edilizie in quanto caratterizzate dalla presenza di parchi e giardini, costituenti pertinenze o ex pertinenze di edifici residenziali, con caratteristiche ambientali di particolare valenza rispetto al contesto in cui si collocano e che necessitano di essere mantenute e tutelate.

Il questi ambiti il PdR persegue il mantenimento dell'assetto morfo-tipologico esistente o i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti, pubblici o pertinenziali, consentendo la sostituzione edilizia o, in alcuni casi, modeste possibilità di completamento, entrambi nel rispetto dei caratteri morfo-tipologici esistenti e dovranno tendere alla salvaguardia, alla manutenzione e alla riqualificazione degli impianti arborei ed arbustivi esistenti..

Gli interventi edilizi ammessi, comunque, sono realizzabili alla condizione che siano adeguatamente inseriti sotto il profilo ambientale, paesaggistico e morfologico, rispettando e conformandosi, per quanto possibile, anche all'andamento naturale del terreno.

E' ammesso unicamente l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale, di cui alla lettera a) del precedente articolo 8 e delle solo destinazioni d'uso compatibili di seguito elencate:
  - attività di ristorazione o ricettive;
  - studi professionali e attività professionali di carattere intellettuale inerenti l'esercizio della libera professionale;
  - centri culturali e sociali, sedi di associazioni.
- ricettive non alberghiere di cui alle lettere h2 del precedente articolo 8.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

- indice di edificabilità fondiaria — IF = 0,12 mq/mq o esistente se superiore
- altezza massima degli edifici — H = esistente per gli ampliamenti o 7,50 m per i nuovi edifici
- indice di copertura — IC = 15% o esistente se superiore
- superficie a verde minima — Ve min = 0,80 mq/mq o esistente se inferiore

Quanto sopra vale per le aree pertinenziali degli edifici esistenti.

Non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici principali nelle eventuali aree libere così classificate, nelle

quali si potranno realizzare solo edifici o manufatti accessori ai fabbricati principali esistenti, nel limite dl 10% della SCOP dell'edificio principale esistente.

Sono comunque escluse dalla verifica dell' IC e del Ve min le superfici occupate da piscine e relative aree pavimentate, entro il limite di complessivi mq 150.

Non è ammesso il frazionamento o la fusione catastale, per fini edificabili, di aree classificate (anche omogeneamente) ai sensi del presente articolo.

Con apposita simbologia grafica la tavola C.1.n individua aree classificate come residenziale in verde privato "senza capacità edificatoria" in virtù di atti pregressi, anche nella forma dell'atto unilaterale d'obbligo, intervenuti tra il Comune e le proprietà risultanti alla data di formazione degli stessi atti.

ART. 34 AMPLIAMENTI UNA TANTUM DI EDIFICI RESIDENZIALI IN AREE SATURE.

Nelle aree edificate degli ambiti residenziali di cui ai precedenti articoli da 31 a 33, e fatte salve eventuali indicazioni più restrittive o di maggior dettaglio dettate dagli stessi articoli, nel caso di saturazione totale della capacità edificatoria oppure nel caso in cui le Superfici Lorde esistenti alla data di adozione della Variante di PGT superino l'80% di quelle ammesse dalla presente normativa, è consentito l'ampliamento "una tantum" di singole unità immobiliari secondo le modalità di seguito indicate:

a) per gli edifici uni e bifamiliari o per le unità immobiliari inserite in edifici con sviluppo a cortina (ville a schiera) sono ammessi interventi di ampliamento *"una tantum"* (in esubero rispetto alla SL massima ammessa o esistente) sino a 25 mq di SL di ogni unità abitativa esistente. Nel caso di edifici a schiera o a cortina l'utilizzo della SL "una tantum" deve avvenire nel rispetto della morfologia e dei materiali preesistenti. In questo ultimo caso, se gli interventi di ampliamento comportano la modifica della sagoma esterna degli edifici, i richiedenti dovranno produrre atto di assenso, registrato e trascritto, sottoscritto da tutti i proprietari dell'edificio plurifamiliare in cui la singola unità immobiliare è inserita, di condivisione delle modalità di realizzazione dell'ampliamento e di impegno ad impiegare le stesse modalità di intervento in caso di futuro ampliamento. L'ampliamento una tantum comporta la possibilità di incremento del rapporto di copertura, anche in esubero dall'IC dettato dalle norme dei vari ambiti, pari a 25 mq. L'ampliamento una tantum non è cumulabile agli interventi di recupero dei sottotetti autorizzati dopo l'adozione del PGT.

   L'ampliamento una tantum non è ammessa in caso di sostituzione edilizia o di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione delle SL esistenti.

b) le norme di cui sopra si applicano anche agli edifici con non più di quattro unità immobiliari e non più di due piani abitabili fuori terra (oltre a seminterrato e sottotetto abitabile). Per tali edifici la

realizzazione dell'ampliamento "una tantum" è però soggetto alla presentazione, unitamente alla richiesta di titolo abilitativo alla realizzazione degli interventi edilizi, di un progetto unitario sottoscritto, con carattere impegnativo, da tutti i proprietari delle unità immobiliari componenti l'edificio.

c) per gli edifici plurifamiliari a sviluppo verticale, quali ad esempio palazzine pluripiano, sono ammessi interventi di ampliamento "una tantum" (in esubero rispetto alla SL esistente) delle singole unità immobiliari, sino ad un massimo di 20 mq per ciascuna unità immobiliare. La richiesta di rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione degli interventi di ampliamento deve essere accompagnata da un progetto unitario d'insieme (comprensivo di elaborati grafici e di relazione) esteso a tutto l'edificio plurifamiliare. Questo progetto unitario deve essere preventivamente approvato dagli organismi condominiali secondo le modalità fissate dalla normativa vigente e dal regolamento condominiale in vigore. L'istanza di ampliamento per l'ottenimento del titolo abilitativo deve produrre la relativa deliberazione condominiale dalla quale risulti l'impegno e il vincolo degli altri condomini ad adeguarvisi nel corso dei successivi interventi che saranno proposti per lo stesso condominio. Laddove non sia costituito il condominio la sottoscrizione del progetto unitario e l'impegno alla sua realizzazione può avvenire con atto di impegno unilaterale d'obbligo sottoscritto da tutti i proprietari dell'immobile interessato, registrato e trascritto. Il progetto unitario, esteso a tutta la proprietà interessata, dovrà contenere gli elementi progettuali necessari per valutarne l'impatto visuale rispetto alla morfologia originaria dell'edificio plurifamiliare e rispetto alla zona in cui è inserito, nonché la descrizione precisa degli eventuali nuovi materiali utilizzati per le porzioni in ampliamento.

Nel caso in cui l'ampliamento si limiti al riutilizzo di spazi o locali interni esistenti alla data di adozione del PGT, al fine di renderli abitabili, senza modifica di sagoma, sedime, pendenza, colmo e linea di gronda dell'edificio esistente, l'intervento "una tantum" non è soggetto a limiti di SL ammissibile. Esso però non è cumulabile con l'incremento di SL per l'ampliamento effettivo dell'edificio fissato ai precedenti punti a), b) e c).

Fatto salvo quanto previsto dal precedente comma, l'utilizzo delle quantità una tantum indicate dal presente articolo non è cumulabile con gli interventi di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, di cui al successivo art.35.

L'ampliamento "una tantum" di cui ai precedenti commi deve essere utilizzato una sola volta, con trascrizione nei registri immobiliari, ed è ammesso solo per le singole unità immobiliari preesistenti. E' invece vietato l'accorpamento di quote di SL "una tantum" afferenti a diverse unità immobiliari per la realizzazione di nuove unità immobiliari a se stanti.

Sono esclusi dall'applicazione della presente norma gli edifici che abbiano già usufruito, nel passato, di interventi "una tantum" eventualmente normati dai precedenti strumenti urbanistici comunale (PGT o PRG).

Resta salva la possibilità di utilizzo parziale o differito temporalmente delle quantità di ampliamento "una tantum" ammesse, comunque nei limiti massimi complessivi fissati dal presente articolo.

E' altresì vietato il trasferimento delle quote di capacità edificatoria "una tantum" da una singola unità immobiliare all'altra, anche se appartenenti al medesimo proprietario.

L'utilizzo delle quote di ampliamento "una tantum" ammesse deve avvenire nel rispetto dei limiti, di distanza tra edifici e di altezza, stabiliti dalle presenti norme tecniche, nonché nel rispetto delle norme igienico sanitarie, del Regolamento d'igiene, delle norme relative alle prestazioni energetiche degli edifici, dei diritti di vicinato o di terzi.

Ai fini dell'applicazione delle norme di cui al presente articolo è ammessa la deroga del 10%, in incremento, del rapporto di copertura fissato per ogni singolo ambito di appartenenza degli edifici oggetto di intervento, fatto salvo il rispetto delle quantità minime di superficie filtrante stabilite dal Regolamento Locale di Igiene.

ART. 35 RECUPERO A FINI ABITATIVI DI SOTTOTETTI ESISTENTI.

Per gli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi degli articoli 63 e ss. della L.R. 12/05, nei limiti eventualmente previsti per ogni specifico ambito individuato dalle tavole C.1.n del PdR, è sempre dovuto il reperimento degli spazi per parcheggio privato previsti dall'art. 64 comma 3 della LR 12/05 **laddove l'intervento configuri la realizzazione di nuove unità immobiliari**.

L'Amministrazione Comunale può disporre l'eventuale monetizzazione degli spazi di parcheggio privato da reperire ai sensi del Comma precedente.

Il recupero abitativo dei sottotetti non è cumulabile con gli interventi di ampliamento "una tantum" di cui al precedente art.34.

SEZIONE IV – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTI AD ATTUAZIONE COORDINATA

ART. 36 AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTI AD ATTUAZIONE COORDINATA (PIANIFICAZIONE ATTUATIVA O PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO)

Sono ambiti di completamento del tessuto urbano residenziale, individuati con apposita grafia dalle tavole C.1.n del PdR, che per la loro estensione, la loro collocazione, il loro rapporto con aree sensibili del territorio comunale necessitano di un'attuazione coordinata degli interventi, con il ricorso alla pianificazione attuativa o al Permesso di Costruire Convenzionato, al fine della migliore integrazione nel tessuto urbano e di una maggiore strutturazione del sistema dei servizi pubblici e delle infrastrutture.

La disciplina urbanistica di tali ambiti è dettata dal fascicolo PDR 1.2 – *Norme di attuazione - Schede degli ambiti di completamento del Piano delle Regole* – che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

In ragione della loro dimensione e/o collocazione nonchè degli obiettivi pubblici da perseguire, il Fascicolo PDR 1.2 indica la specifica modalità di attuazione (pianificazione attuativa o Permesso di Costruire convenzionato).

Per gli ambiti a vocazione prevalentemente residenziale, per quanto eventualmente non disciplinato nel fascicolo PdR 1.2 si applicano le norme generali dettate dalla presenti norme per gli ambiti a destinazione residenziale.

L'individuazione grafica delle diverse componenti l'ambito (aree per servizi pubblici, infrastrutture di mobilità, superfici fondiarie, aree verdi di mitigazione, ecc...) presenti sulle tavole C.1.n del PdR e riprese dal fascicolo PDR 1.2 individua l'organizzazione ottimale degli ambiti rispetto al contesto in cui si collocano. Ciò nonostante l'esatta perimetrazione di ciascun elemento non costituisce elemento conformativo del regime giuridico dei suoli e restano possibili modifiche di geometria o di dislocazione di tali aree senza necessità di Variante al PGT, fermo restando il perseguimento degli obiettivi delineati dagli schemi presenti nelle tavole C.1.n e nelle presenti schede e le valutazioni di competenza dell'Amministrazione Comunale in materia di pianificazione urbanistica.

Le singole schede possono individuare negli ambiti ad attuazione coordinata **aree per verde di mitigazione**, generalmente poste sul margine dell'intervento o a separazione di altri comparti.

Tali aree sono da destinare a verde ambientale e devono essere poste all'esterno della recinzione dell'ambito. Di norma devono essere piantumate con alberi di alto fusto integrate con sistemazioni arbustive, con l'uso di essenza autoctone.

Esse restano di proprietà privata e partecipano alla capacità edificatoria dell'ambito secondo gli indici

assegnati per ogni comparto. L'attuazione degli interventi presuppone la trascrizione del vincolo di non edificabilità e di destinazione d'uso nei registri immobiliari.

Le tavole C.1.n del PdR individuano gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa vigente, a prescindere dal loro stato di attuazione, per i quali si applicano i contenuti delle Convenzioni già stipulate ad eccezione di eventuali specificazioni dettate dalle singole schede del fascicolo PDR 1.2 – *Norme di attuazione - Schede degli ambiti di completamento del Piano delle Regole.*

In particolare, per il PL1 è indicata la possibilità di attuazione alternativa del piano, con trasferimento dell'edificazione su altra area appositamente individuata con il simbolo PL1*.

Sino a quando tale previsione non trovi attuazione, l'area PL1* è soggetta alle norme delle aree agricole.

Laddove tale previsione trovi attuazione, l'area di proprietà privata del PL1 tornerà alla destinazione agricola senza necessità di Variante al PGT.

CAPO IV – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – RIGENERAZIONE URBANA

SEZIONE I – AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA

ART. 37 AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA

Il Documento di Piano individua, ai sensi della lettera e quinquies) c.2 art.8 l.r. 12/05 gli ambiti ove attivare politiche di rigenerazione urbana, demandandone la disciplina urbanistica al Piano delle regole.

La disciplina degli interventi ammessi in tali ambiti è dettata dal Fascicolo PDR 1.1 - *Norme di Attuazione - Schede degli Ambiti di Rigenerazione* - che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme di attuazione.

Per quanto lì non disciplinato in via generale, si applicano i contenuti generali delle presenti norme.

Sino all'attuazione degli interventi previsti negli Ambiti di attuazione, restano salve le destinazioni vigenti legittimamente insediate, con possibilità di intervento sino alla Manutenzione straordinaria, salve eventuali o ulteriori indicazioni dettate per ogni singolo ambito dal Fascicolo PDR 1.1 - *Norme di Attuazione - Schede degli Ambiti di Rigenerazione*.

CAPO V – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – AMBITI DEL SISTEMA ECONOMICO LOCALE

SEZIONE I – AMBITI ESISTENTI DEL SISTEMA ECONOMICO LOCALE

ART. 38 INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI

Sono gli ambiti a prevalente destinazione produttiva – manifatturiera esistenti e connotati da una vocazione prevalentemente monofunzionale connessa alla produzione di beni materiali/manifatturieri.

Se non diversamente indicato dalle tavole C.1.n del Piano delle regole, gli interventi si attueranno con titolo abilitativo diretto (permesso di costruire o altro titolo equipollente).

In essi è sempre ammesso l'insediamento delle attività produttive, industriali e artigianali, comprese le attività complementari, accessorie o compatibili definite al precedente articolo 8 lett b) delle attività produttive, industriali e artigianali, comprese le attività complementari, accessorie o compatibili definite al precedente articolo 8 lett b) con l'eccezione delle attività *insalubri di 1^ classe ai sensi del DM 5 settembre 1994 e s.m.i.;*

Sono inoltre insediabili:

- per ciascuna unità produttiva, esistente o da insediarsi negli ambiti di cui al presente articolo, una Superficie lorda (S.L.) residenziale al servizio dell'unità produttiva (per il titolare, per il custode o ad uso foresteria) con il limite massimo di 150 mq di SL ogni 1.000 mq di SL a destinazione produttiva, industriale o artigianale o altre destinazioni compatibili e accessorie di natura non residenziale. In tal caso il rilascio del titolo abilitativo sarà subordinato alla trascrizione nei registri immobiliari del vincolo di pertinenzialità con la funzione produttiva;
- i depositi di materiali a cielo libero di cui al precedente articolo 8 lett.f);
- le attività imprenditoriali di ricovero autovetture di cui all'articolo 8 lett.i);
- gli insediamenti privati di interesse generale di cui al precedente articolo 8 lett.l), fatta salva la verifica di compatibilità ambientale connessa alla specifica attività svolta.;
- l'insediamento di attività logistiche o di trasporto di cui al precedente art. 8 lett. h), **unicamente negli ambiti identificati dalla cartografia del Piano delle Regole**.

Come indicato dal Documento di Piano ai sensi della lettera e sexies comma 2 art. 8 l.r. 12/05, negli ambiti produttivi esistenti è sempre ammesso l'insediamento di attività di logistica e autotrasporto.

In questi ambiti sono considerate non ammissibili, ai sensi della lettera f) comma 3° art.10 della LR 12/05, le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale (di cui al precedente articolo 8 lett. a), ad eccezione delle quantità residenziali di servizio alla produzione ammesse dal precedente articolo 8 lett.d);
- ricettive (di cui al precedente articolo 8 lett. h1 e h2), fatto salvo quanto ammesso al seguente comma;
- attività commerciali e paracommerciali;
- attività di somministrazione alimenti e bevande;
- attività ricettive.

Non è comunque ammesso l'insediamento di attività per il gioco con denaro o a scopo di lucro, tipo sale gioco e sale bingo.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

- indice fondiario IF = 0,75 mq/mq o esistente se superiore
- altezza massima degli edifici H max = 12,00m
- indice di copertura IC = 60% o esistente se superiore;
- superficie a verde minima Ve min = 0,20 mq/mq

Negli ambiti con SL satura (oltre gli indici sopra fissati) è comunque ammessa, la possibilità, "una tantum", di ampliamento del 10% della Superficie Lorda (SL) esistente, fermo restando il rispetto dei limiti di superficie coperta, di distanza dai fabbricati, dai confini di proprietà e dai confini d'ambito, nonchè il rispetto dei limiti massimi di altezza fissati dalle presenti norme.

E' ammesso l'aumento della SL esistente, in caso di saturazione del lotto e in deroga all'indice fondiario, purché all'interno dei fabbricati esistenti (senza aumento della superficie coperta), fino ad un massimo del 50% della SL esistente, previo la corresponsione dei rispettivi oneri.

Sono fatte salve inoltre le premialità definite dall'art. 15.1 delle presenti NTA.

Nel caso di ristrutturazione edilizia è comunque ammesso il mantenimento, anche con demolizione e ricostruzione, della SL esistente.

ART. 39 TESSUTO MISTO

L'ambito e caratterizzato da un tessuto con insediamento di un insieme plurimo di funzioni, prevalentemente di attività economiche di natura produttiva manifatturiera, commerciale o paracommerciale.

La residenza è spesso inclusa all'interno di pertinenze di altre funzioni, segno di una diffusa presenza di attività economiche a conduzione familiare.

Tali tessuti sono perlopiù posti in stretta relazione con circostanti tessuti a destinazione residenziale.

Il Piano delle Regole persegue il mantenimento e la valorizzazione del mix funzionale, compatibilmente con le funzioni residenziali esistenti nel contesto urbano circostante.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

- indice fondiario totale IF tot = 0,60 mq/mq o esistente se superiore
- altezza massima degli edifici H max = 10,00 m o esistente se superiore
- indice di copertura IC = 50% o esistente se superiore;
- superficie a verde minima Ve min = 0,20 mq/mq

E' ammesso l'insediamento:

- delle attività produttive, industriali e artigianali, comprese le attività complementari, accessorie o compatibili definite al precedente articolo 8 lett b) con l'eccezione delle attività *insalubri di 1^ e 2^ classe ai sensi del DM 5 settembre 1994 e s.m.i.;*
- della funzioni commerciali, nel limite degli Esercizi di vicinato, comprese funzioni accessorie, compatibili o complementari di cui al precedente art.8lett...;
- le funzioni paracommerciali di cui al precedente articolo 8 lett.d);
- le attività di somministrazione alimenti e bevande di cui al precedente articolo 8 lett.e), nel limite di 300 mq di SL;
- le funzioni direzionali e terziarie specifiche di cui al precedente articolo 8 lett. g);
- gli insediamenti privati di interesse generale di cui al precedente articolo 8 lett.l), fatta salva la verifica di compatibilità ambientale connessa alla specifica attività svolta.

Sono inoltre insediabili:

- per ciascuna unità produttiva, esistente o da insediarsi negli ambiti di cui al presente articolo, una Superficie lorda (S.L.) residenziale al servizio dell'unità produttiva (per il titolare, per il custode o ad uso foresteria) con il limite massimo di 150 mq di SL. In tal caso il rilascio del titolo abilitativo sarà subordinato alla trascrizione nei registri immobiliari del vincolo di pertinenzialità con la funzione produttiva;

In questi ambiti sono considerate non ammissibili, ai sensi della lettera f) comma 3° art.10 della LR 12/05, le seguenti destinazioni d'uso:

- ricettive (di cui al precedente articolo 8 lett. h1 e h2);
- i depositi di materiali a cielo libero di cui al precedente articolo 8 lett.f);

- le attività imprenditoriali di ricovero autovetture di cui all'articolo 8 lett.i);
- le attività di logistica e autotrasporto di cui all'art. 8 lett.h);

Non è comunque ammesso l'insediamento di attività per il gioco con denaro o a scopo di lucro, tipo sale gioco e sale bingo.

Negli ambiti con SL satura (oltre gli indici sopra fissati) è comunque ammessa, la possibilità, "una tantum", di ampliamento del 10% della Superficie Lorda (SL) esistente, con pari incremento della Superficie coperta, fermo restando il rispetto dei limiti di distanza dai fabbricati, dai confini di proprietà e dai confini d'ambito, nonchè il rispetto dei limiti massimi di altezza fissati dalle presenti norme.

E' ammesso l'aumento della SL esistente, in caso di saturazione del lotto e in deroga all'indice fondiario, purché all'interno dei fabbricati esistenti (senza aumento della superficie coperta), fino ad un massimo del 50% della SL esistente, previo la corresponsione dei rispettivi oneri.

Sono fatte salve inoltre le premialità definite dall'art. 15.1 delle presenti NTA.

Nel caso di ristrutturazione edilizia è comunque ammesso il mantenimento, anche con demolizione e ricostruzione, della SL esistente.

Per l'insediamento di nuove attività commerciali (EV) o paracommerciali o di somministrazione alimenti e bevande è necessario il ricorso al Permesso di costruire convenzionato che garantisca:

- il reperimento dei parcheggi e delle aree pubbliche indicate dal Piano dei Servizi;
- la realizzazione delle eventuali opere pubbliche (viarie, di rete o altro) necessarie all'insediamento;
- le opere di miglioramento delle prestazioni energetiche e ambientali degli edifici esistenti, se mantenuti.

Per gli insediamenti esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale, in caso di cessazione dell'attività economica in corso o anche in caso di cessione degli immobili o dell'attività economica ad altra proprietà, ivi compresi i casi di mutamento di proprietà per successione ereditaria è ammesso il frazionamento e l'utilizzo autonomo, non vincolato alle attività economiche, delle porzioni residenziali esistenti o delle porzioni per uffici al servizio delle stesse attività. Per tali porzioni l'uso autonomo è ammesso per la funzione originariamente autorizzata (residenza o uffici), restando anche ammesso il cambio d'uso verso le destinazioni compatibili o accessorie ammesse nel tessuto misto. In tutti questi casi, restando fermi eventuali obblighi di cessione di aree per servizi pubblici normati dalle presenti norme, il cambio di destinazione d'uso è ammesso previa corresponsione, se dovuto, del contributo di costruzione.

Nei soli casi in cui la tipologia dell'edificio esistente integri strutturalmente la residenza con gli spazi produttivi o commerciali (modello casa – laboratorio, casa-negozio), è ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'intera porzione produttiva o commerciale in residenza, unicamente per l'ampliamento della singola unità residenziale preesistente e sempre che la SL interessata dal cambio di destinazione funzionale non sia superiore a quella dell'abitazione preesistente.

ART. 40 TESSUTI PRODUTTIVI RICONVERTIBILI

Il Piano delle regole individua particolari ambiti produttivi esistenti per i quali sono ammessi, a fronte della loro particolare collocazione in diretta relazione con altri ambiti o degli impatti visuali e paesaggistici che generano, la possibilità di attivare interventi di riqualificazione urbana utili a perseguire un assetto urbano di maggior coerenza anche in relazione alla possibile valorizzazione delle vocazioni di contesto.

Per essi è di norma riconfermata la natura produttiva manifatturiera, con applicazione della norma di cui al precedente articolo 38, restando escluso l'insediamento *delle attività insalubri di 1^ e 2^* classe ai sensi del DM 5 settembre 1994 e s.m.i..

In alternativa alla disciplina di cui al precedente art. 38 è ammessa la riconversione dell'intero comparto verso le destinazioni d'uso indicate come ammissibili dal presente articolo. In tal caso l'attuazione degli interventi di riqualificazione urbana avviene:

- con Permesso di Costruire Convenzionato per comparti con estensione inferiore a 5.000 mq;
- con Piano Attuativo nel caso di comparti di superficie superiore;

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

La riqualificazione di tali ambiti consente l'insediamento della **funzione residenziale** e delle funzioni ad essa compatibili e accessorie indicate all'art.8 lett. a), senza limiti di mix funzionale, oltre ad Esercizi commerciali di vicinato nonchè di attività di somministrazione alimenti e bevande, ristorative e terziarie;

I parametri urbanistico edilizi da applicarsi per la riqualificazione delle aree sono i seguenti:

- IT = 0,50 mq/mq o esistente se superiore.
- altezza massima degli edifici H max= esistente nel caso di mantenimento degli edifici esistenti, 11,50 m in caso di demolizione con ricostruzione, salvo eventuali specificazioni dettate di seguito per specifici ambiti;
- indice di copertura IC = 40% o superiore se esistente.
- superficie a verde minima Ve min = 0,30 mq/mq

Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente o dalle presenti norme, il Piano attuativo o

il Permesso di costruire convenzionato dovranno prevedere:

- la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi a parcheggi pubblici (o di uso pubblico), da realizzare all'interno del comparto stesso, ed a tal fine attrezzate, in misura pari ad almeno:
  - 5 mq. per abitante teorico insediabile per le destinazioni residenziali;
  - 50% della SL edificabile, in base a quanto disposto dal progetto, per le destinazioni compatibili o accessorie alla residenza o comunque per le funzioni non residenziali insediate;
- la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle ulteriori aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste, per le diverse destinazioni insediate, dal Piano dei Servizi.
- l'esecuzione delle opere di urbanizzazione eventualmente necessarie, ivi comprese quelle su aree di cessione per secondaria previste dal progetto di riqualificazione;
- l'eventuale arretramento delle recinzioni e dei fronti degli edifici posti lungo la viabilità comunale secondo le valutazioni che emergeranno dall'istruttoria tecnica del progetto.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale disporre l'eventuale monetizzazione delle aree per servizi pubblici qualora non ravvisi la necessità di reperire tali aree all'interno del comparto.

ART. 41 INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Sono gli ambiti monofunzionali ove sono insediate, alla data di adozione della Variante generale, Medie Strutture di Vendita (MSV) o Grandi Strutture di vendita (GSV) ai sensi del D.Lgs. 114/1998 e della Legge Regionale 2 febbraio 2010 n° 6.

In questi ambiti è ammessa la continuazione delle destinazioni d'uso insediate, secondo le forme dimensionali (MSV o GSV) presenti alla data di adozione della presente Variante e nelle quali è ammesso l'insediamento di nuove attività commerciali solo sino al limite dimensionale massimo delle MSV.

Anche previo cambio di destinazione d'uso, negli ambiti di cui al presente articolo possono comunque essere insediate anche le seguenti destinazioni d'uso:

- funzione residenziale al servizio dell'unità commerciale (per il custode) per una quantità non superiore a 150 mq di SL.
- le funzioni paracommerciali di cui al precedente articolo 8 lett.d);
- le attività di somministrazione alimenti e bevande di cui al precedente articolo 8 lett.e);
- le funzioni direzionali e terziarie specifiche di cui al precedente articolo 8 g);

- le funzioni ricettive di cui al precedente articolo 8 lett. h1;
- gli insediamenti privati di interesse generale di cui al precedente articolo 8 lett.l).

Sono considerate non ammissibili, ai sensi della lettera f) comma 3° art.10 della LR 12/05, le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale (di cui al precedente articolo 8 lett. a), ad eccezione delle quantità residenziali di servizio all'attività commerciale sopra indicate;
- produttive (di cui al precedente articolo 8 lett. b);
- logistica e autotrasporto (di cui al precedente articolo 8 lett. h)
- i depositi di materiali a cielo libero di cui al precedente articolo 8 lett.f);
- le attività imprenditoriali di ricovero autovetture di cui all'articolo 8 lett.i);

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

• indice di edificabilità fondiaria	IF = esistente + 20% (fermo restando il limite di insediamento di MSV commerciali) per gli ambiti esistenti; 0,60 mq/mq per le aree libere;
• altezza massima degli edifici	H = m 10,00 o esistente se superiore
• indice di copertura	IC = esistente + 10% (anche in caso di demolizione e ricostruzione fermo restando il limite di insediamento di MSV commerciali); 40% per le aree libere
• superficie a verde minima	Ve min = 0,20 mq/mq

In ogni caso:

- gli ampliamenti delle Superfici di Vendita in MSV esistenti, ammessi in virtù degli indici di cui al presente articolo, debbono assolvere al reperimento della dotazione di parcheggi previsti dal Piano dei servizi;
- gli ampliamenti delle superfici di servizio non costituenti superfici di vendita non debbono comunque determinare una diminuzione della dotazione di posti auto esistenti.

SEZIONE II – AMBITI PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' ECONOMICHE SOGGETTI AD ATTUAZIONE COORDINATA

ART. 42 AMBITI PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ ECONOMICHE SOGGETTI AD ATTUAZIONE COORDINATA (PIANIFICAZIONE ATTUATIVA O PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO)

Sono ambiti di completamento del tessuto economico locale, individuati con apposita grafia dalle tavole C.1.n del PdR, che per la loro estensione, la loro collocazione, il loro rapporto con aree sensibili del territorio comunale necessitano di un'attuazione coordinata degli interventi, con il ricorso alla pianificazione attuativa o al Permesso di Costruire Convenzionato, al fine della migliore integrazione nel tessuto urbano e di una maggiore strutturazione del sistema dei servizi pubblici e delle infrastrutture.

La disciplina urbanistica di tali ambiti è dettata dal fascicolo PDR 1.2 – *Norme di attuazione - Schede degli ambiti di completamento del Piano delle Regole* – che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

In ragione della loro dimensione e/o collocazione nonchè degli obiettivi pubblici da perseguire, il Fascicolo PDR 1.2 indica la specifica modalità di attuazione (pianificazione attuativa o Permesso di Costruire convenzionato).

Per tali ambiti, per quanto eventualmente non disciplinato nel fascicolo PdR 1.2, si applicano le norme generali dettate dalla presenti norme per le destinazioni funzionali ivi ammesse.

L'individuazione grafica delle diverse componenti l'ambito (aree per servizi pubblici, infrastrutture di mobilità, superfici fondiarie, aree verdi di mitigazione, ecc...) presenti sulle tavole C.1.n del PdR e riprese dal fascicolo PDR 1.2 individua l'organizzazione ottimale degli ambiti rispetto al contesto in cui si collocano. Ciò nonostante l'esatta perimetrazione di ciascun elemento non costituisce elemento conformativo del regime giuridico dei suoli e restano possibili modifiche di geometria o di dislocazione di tali aree senza necessità di Variante al PGT, fermo restando il perseguimento degli obiettivi delineati dagli schemi presenti nelle tavole C.1.n e nelle presenti schede e le valutazioni di competenza dell'Amministrazione Comunale in materia di pianificazione urbanistica.

Le singole schede possono individuare negli ambiti ad attuazione coordinata **aree per verde di mitigazione**, generalmente poste sul margine dell'intervento o a separazione di altri comparti.

Tali aree sono da destinare a verde ambientale e devono essere poste all'esterno della recinzione dell'ambito. Di norma devono essere piantumate con alberi di alto fusto integrate con sistemazioni arbustive, con l'uso di essenza autoctone.

Esse restano di proprietà privata e partecipano alla capacità edificatoria dell'ambito secondo gli indici assegnati per ogni comparto. L'attuazione degli interventi presuppone la trascrizione del vincolo di non

edificabilità e di destinazione d'uso nei registri immobiliari.

Le tavole C.1.n del PdR individuano gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa vigente, a prescindere dal loro stato di attuazione, per i quali si applicano i contenuti delle Convenzioni già stipulate ad eccezione di eventuali specificazioni dettate dalle singole schede del fascicolo PDR 1.2 – *Norme di attuazione - Schede degli ambiti di completamento del Piano delle Regole.*

In alcuni casi le schede del fascicolo PDR 1.2 consentono opzioni alternative di attuazione rispetto alle originarie previsioni.

SEZIONE III - NORME PER PARTICOLARI AREE ED ATTIVITÀ

ART. 43 DISPOSIZIONI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI

43.1 INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI

Sul territorio comunale, all'interno degli ambiti del Tessuto urbano Consolidato, è di norma ammesso l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato, come definiti del D.Lgs. 114/98, per il commercio al dettaglio di generi alimentari e non alimentari. Per esse si applicano le eventuali specifiche norme dettate per i singoli ambiti del territorio comunale.

Il Piano delle regole e il Documento di Piano non ammettono l'insediamento di nuove Grandi Strutture di Vendita (ai sensi del D.Lgs. 114/98). Per quelle esistenti si applicano i parametri autorizzativi disciplinati dalle autorizzazioni commerciali in corso e dei titoli originari che ne hanno determinato l'insediamento, oltre alle ulteriori norme disciplinate dalla specifica normativa dell'ambito in cui sono collocate.

Le norme dei diversi ambiti ricompresi nel Tessuto Urbano Consolidato disciplinano, altresì, i casi e i limiti di insediabilità di Medie Strutture di Vendita (MSV), come definite dallo stesso D.Lgs. 114/98. Per il loro insediamento devono comunque essere rispettate le ulteriori norme di seguito dettate.

43.2 VALUTAZIONI DI AMMISSIBILITÀ PER L'INSEDIAMENTO DI NUOVE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA SUL TERRITORIO COMUNALE

La proposta di insediamento di una nuova media superficie di vendita commerciale (MSV), come definita dal D.Lgs.114/98 e laddove ammessa in base alla disciplina degli specifici ambiti normati dal Piano delle Regole o in eventuali Ambiti di Trasformazione (laddove ammesse), deve soddisfare i criteri di cui al comma 3 art. 8 dello stesso D.Lgs., laddove formulati sulla base di un atto comunale.

A prescindere dall'emanazione di tali criteri da parte del Comune, l'insediamento di una nuova MSV o l'ampliamento delle Superfici di Vendita esistenti devono comunque soddisfare gli ulteriori criteri fissati dal presente Capo delle norme di attuazione, con particolare riferimento a:

- verifica dell'accessibilità e dell'impatto viario indotto dalla nuova MSV o dall'ampliamento;
- valutazione della coerenza dell'insediamento commerciale con i caratteri della rete distributiva del contesto;
- corretto inserimento della struttura commerciale nel tessuto urbano e nel paesaggio;
- reperimento delle necessarie aree per parcheggi pubblici e privati.

43.3 DISPOSIZIONI SULLA COMPATIBILITÀ INFRASTRUTTURALE ED AMBIENTALE DEI NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

43.3.1 COMPATIBILITÀ VIABILISTICA

In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare strutture di vendita con superficie di vendita (SV) superiore a mq 150, è necessario predisporre uno studio di impatto viabilistico che dimostri la sostenibilità dell'efficienza viaria della rete di prossimità, entro un'areale di gravitazione significativo.

La generazione di traffico indotta dal nuovo insediamento commerciale considerata dallo studio di impatto viabilistico deve essere stimata sulla base dei contenuti della Deliberazione Giunta regionale 20 dicembre 2013 - n. X/1193 (o da successivi atti regionali, integrativi o sostitutivi e vigenti all'atto della domanda di insediamento) opportunamente adattati al caso della MSV (non specificatamente normata dalla suddetta DGR) anche al fine di individuare le diverse componenti del traffico generato (flussi aggiunti e flussi già circolanti sulla rete viaria), da quantificarsi sulla base di studi o bibliografia di settore.

Il bacino di utenza rispetto al quale stimare i flussi attratti (generalmente esteso su un ambito territoriale con tempi di accesso non inferiori ai 10 minuti), deve essere individuato sulla base della dimensione e della tipologia commerciale (alimentare e non) della SV da insediare, dei tempi di accesso attesi, della rete viaria (esistente e di progetto) utilizzabile per l'accesso e con l'ausilio di modelli gravitazionali riferiti alla distribuzione della popolazione o di altre tipologie di bacino di utenza.

L'assegnazione alla rete viaria, esistente o di progetto, deve avvenire per un intorno significativo, intendendosi per tale l'intorno territoriale ove siano percepibili e significativi, dal punto di vista trasportistico, gli effetti indotti sulla rete viaria.

La verifica della capacità della rete e delle prestazioni dei nodi deve essere effettuata con l'ausilio di modelli o metodi assunti dalla normativa di riferimento o dalla bibliografia di settore

Lo studio, pertanto dovrà dimostrare i gradi di efficienza e capacità della rete viaria utilizzata per l'accesso all'insediamento commerciale sino al limite territoriale oltre al quale gli effetti indotti dal nuovo insediamento non siano più percepibili o significativi dal punto di vista trasportistico.

Sulla base delle risultanze di tale studio di impatto viabilistico, il progetto di insediamento delle nuove strutture commerciali dovrà perseguire l'efficienza del sistema di accesso e uscita dalla viabilità ordinaria, senza che si manifesti accumulo di traffico (diretto o proveniente dall'area di pertinenza) sulla viabilità comunale o che si crei intralcio alla fluidità del traffico sulla viabilità esistente e prevedere, eventualmente, le nuove opere viabilistiche necessarie a garantire sufficienti gradi di efficienza della rete viaria di prossimità.

43.3.2 INSERIMENTO AMBIENTALE

Fatti salvi gli elementi di inserimento paesistico-ambientale che dovessero risultare necessari sulla base della valutazione di impatto paesistico previsto dalla normativa vigente, i nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere un'adeguata sistemazione delle aree di margine della viabilità e dei parcheggi, da documentare in sede di procedura abilitativa (Permesso di Costruire, convenzionato o non, Piano attuativo, Autorizzazione commerciale).

Le aree esterne dovranno essere opportunamente sistemate a verde e i parcheggi a raso dovranno essere alberati con un minimo di una pianta ogni cinque posti auto, distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio.

43.3.3 SALVAGUARDIA DEI VALORI MORFOLOGICI ED AMBIENTALI

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno degli edifici dei nuclei storici solamente a condizione che tali nuovi interventi non alterino i caratteri dell'edificato e le relazioni fra i diversi elementi urbani e che la conversione ad attività commerciale dei fabbricati esistenti risulti coerente coi caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

43.3.4 DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI PUBBLICI PER L'INSEDIAMENTO O L'AMPLIAMENTO DI MSV

Per gli esercizi di vicinato ammissibili nell'ambito del Nucleo di antica formazione o nelle altre aree a prevalente destinazione residenziale non è prevista alcuna dotazione minima di parcheggi pubblici o privati, fatte salve le quantità minime eventualmente necessarie per effetto della legge 122/89 (nuove costruzioni o ristrutturazioni derivanti da demolizione con ricostruzione).

Negli altri ambiti disciplinati dal Piano delle regole, laddove ammesso l'insediamento di attività commerciali, la domanda effettiva di sosta nell'ora di punta di esercizio dell'attività commerciale dovrà essere stimata analiticamente dallo studio di impatto viabilistico dovrà esplicitare, attraverso apposita procedura analitica, l'effettiva domanda di sosta.

In ogni caso è prescritta una quantità minima di parcheggi pubblici stabilita dal Piano dei Servizi.

Le stesse quantità di cui sopra dovranno essere reperite anche nel caso di insediamento di attività paracommerciali, di somministrazione alimenti e bevande e di ristorazione, assimilando la superficie di vendita a quella in cui ha libero accesso l'utenza.

Laddove l'esito della valutazione della domanda di sosta prodotta dallo Studio di impatto viabilistico dimostri la sussistenza di una domanda di sosta inferiore alle quantità minime di parcheggi indicate al comma precedente, si potrà procedere, sulla base degli orientamenti espressi dall'Amministrazione Comunale, all'eventuale monetizzazione delle quantità non necessarie.

Le dotazioni di parcheggi indicate al presente articolo possono essere soddisfatte, anche in toto e sulla base delle valutazioni dell'Amministrazione Comunale, da parcheggi privati.

43.3.5 DOTAZIONI MINIME DI SPAZI DI VERDE PUBBLICO O PRIVATO PER L'INSEDIAMENTO O L'AMPLIAMENTO DI MSV

Per gli esercizi di vicinato ammissibili nell'ambito del Nucleo di antica formazione o nelle altre aree a prevalente destinazione residenziale non è prevista alcuna dotazione minima di spazi di verde pubblico. E' comunque richiesta, in sede di istanza edilizia, la migliore integrazione del verde pertinenziale con il sistema visuale delle aree residenziali. Nel caso di insediamento di attività di vicinato in edifici esistenti, è prescritto il mantenimento degli spazi verdi esistenti, ad eccezione di quelli eventualmente utilizzati per la realizzazione di parcheggi.

Negli altri ambiti disciplinati dal Piano delle regole è prescritta una quantità minima di verde pubblico pari al 20% della Superficie Fondiaria.

Le stesse quantità di cui sopra dovranno essere reperite anche nel caso di insediamento di attività paracommerciali, di somministrazione alimenti e bevande e di ristorazione, assimilando la superficie di vendita a quella in cui ha libero accesso l'utenza.

43.3.6 MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere in tutto o in parte all'obbligo di reperimento delle quantità prescritte di aree per servizi pubblici secondo le dotazioni indicate al precedente articolo, è facoltà dell'Amministrazione Comunale , valutato il contesto, la dimensione e la tipologia commerciale dell'attività da insediare, gli esiti delle valutazioni di impatto viabilistico e di accessibilità prescritti dalle presenti norme, di ammetterne la monetizzazione.

Per le medie strutture di vendita è comunque consentita la monetizzazione parziale delle dotazioni di parcheggi nella misura massima del 50%, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'esercizio commerciale.

Non è ammessa la monetizzazione delle aree per spazi e servizi pubblici, limitatamente alla quota destinata a parcheggio pubblico, nel caso di insediamento di attività d'intrattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:

- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande con SL superiore a 150 mq;
- bocciodromi, ecc.;
- sale congressi.

43.3.7 MERCI INGOMBRANTI, NON FACILMENTE AMOVIBILI ED A CONSEGNA DIFFERITA

In recepimento a quanto indicato dalla D.g.r. 20 dicembre 2013 - n. X/1193 – *Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita conseguenti alla d.c.r. 12 novembre 2013 n. X/187 "Nuove linee per lo sviluppo delle imprese del settore commerciale"*, la superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (quali ad esempio mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della Superficie Lorda (SL) complessiva. 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. n. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

Per tali specifiche attività, la superficie di parcheggi di cui al precedente articolo 43.3.4 è calcolata con riferimento al SL complessiva ed è ridotta della metà rispetto a quanto indicato allo stesso art. 43.3.4.

43.3.8 ESERCIZIO CONGIUNTO DI ATTIVITÀ DI VENDITA AL DETTAGLIO E DI VENDITA ALL'INGROSSO

In recepimento a quanto indicato dalla D.g.r. 20 dicembre 2013 - n. X/1193 – Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita conseguenti alla d.c.r. 12 novembre 2013 n. X/187 "Nuove linee per lo sviluppo delle imprese del settore commerciale", l'esercizio promiscuo nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio è ammessa qualora riguardi la vendita dei seguenti:

- macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- materiale elettrico;
- colori e vernici, carte da parati;
- ferramenta ed utensileria;
- articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- articoli per riscaldamento;
- strumenti scientifici e di misura;
- macchine per ufficio;
- auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambi;
- combustibili;
- materiali per l'edilizia;
- legnami.

La superficie di vendita degli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio dei prodotti, è calcolata nella misura di 1/2 della superficie lorda di pavimentazione complessivamente utilizzata per la vendita.

In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle di cui al comma 1, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del d.lgs. n. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

Per tali specifiche attività, la superficie di parcheggi di cui al precedente articolo 43.3.4 è calcolata con riferimento al SL complessiva ed è ridotta della metà rispetto a quanto indicato allo stesso art. 43.3.4.

43.3.9 CONTESTUALITÀ CON LE PROCEDURE DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Nei casi in cui, all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo, sia previsto l'insediamento di Medie Superfici di vendita, il rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale dovrà essere contestuale al perfezionamento degli atti di pianificazione attuativa (alternativamente prima dell'approvazione del piano attuativo o prima della firma della convenzione urbanistica del piano attuativo). La verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale.

43.3.10 CONTESTUALITÀ COL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il Permesso di costruire (o titolo equipollente) per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa deve essere rilasciato contestualmente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale.

ART. 44 STAZIONI DI RIFORNIMENTO DI CARBURANTE E ATTIVITÀ COMPLEMENTARI

L'installazione di nuovi distributori di carburante ad uso pubblico o la ricollocazione degli esistenti è vietata all'interno del Tessuto urbano Consolidato.

I nuovi distributori di carburanti sono insediabili unicamente:

- lungo la viabilità principale e se posti al di fuori del Tessuto urbano Consolidato, ad eccezione delle porzioni di territorio eventualmente vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- all'interno dei Tessuti commerciali individuati dalle tavola C.1.n.

Per gli impianti, nuovi od esistenti, di distribuzione dei carburanti per autoveicoli è ammessa la realizzazione di una SL o SCOP complessiva non superiore a mq. 150, al fine di realizzare i locali o le strutture accessorie (depositi, pensiline e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli, la vendita di accessori specifici, la somministrazione di alimenti e bevande) necessarie allo

svolgimento dell'attività. In ogni caso, almeno il 15% dell'area di pertinenza del distributore di carburanti deve essere destinata a verde.

In applicazione dell'art. 8.4 dell'Allegato A alla DGR X / 6698 del 9 giugno 2017, sono esclusi dal computo della SL e della SCOP insediabili le SL destinate al ricovero del gestore, comprendenti locali spogliatoio e servizio igienico ad uso esclusivo, nella misura massima di 15mq. di SL.

In applicazione dell'art. 8.3 dell'Allegato A alla DGR X / 6698 del 9 giugno 2017, la SL e la SCOP di cui al precedente 3° comma sono incrementabili, in ragione delle seguenti fattispecie fra loro cumulabili fino al limite massimo del 50%:

a) installazione di distributori di gas metano per autotrazione (+50%);

b) installazione di distributori di GPL per autotrazione (+30%);

c) realizzazione di parcheggi ad uso pubblico nel centro abitato, fino al raggiungimento dello standard richiesto per gli impianti di uguali dimensioni e caratteristiche secondo l'attuale normativa (+10%) ;

d) adozione di misure ed impianti di risparmio energetico (+10% qualora si assicuri almeno il 50% del fabbisogno energetico attraverso fonti di energia rinnovabile; +20% qualora si assicuri almeno l'80% del fabbisogno); nel computo del fabbisogno energetico non dev'essere calcolato l'apporto energetico richiesto dai sistemi di pompaggio o compressione dei carburanti;

e) installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici in comuni con almeno 10.000 abitanti (+15% per ogni colonnina a doppia erogazione), sempre che l'installazione di colonnine elettriche non sia obbligatoria ai sensi delle normative vigenti;

f) realizzazione di attività di somministrazione di alimenti e bevande (+15%);

g) realizzazione di officina per gli auto e i moto-veicoli (+15% se priva di attrezzature per l'installazione e l'assistenza per impianti a metano o GPL; +30% se dotata di attrezzature per l'installazione e l'assistenza per impianti a metano o GPL);

h) realizzazione di almeno 2 piazzole attrezzate, collegate alle reti idriche, elettriche e fognarie, per lo stazionamento temporaneo di camper e roulotte (+30%).

Gli impianti per la distribuzione di carburanti sono sempre insediabili in tutti gli ambiti destinati alle attività per la produzione di beni e di servizi.

Nelle aree di pertinenza dei distributori di carburanti ad uso pubblico sono insediabili tutte le attività compatibili o di servizio espressamente ammesse dalla legge o dalle norme regionali di settore (esercizi di vicinato, bar, officina e lavaggio auto, ecc.), comunque nel rispetto di tutte le norme autorizzative vigenti per ogni tipo di attività.

I distributori di carburante ad uso privato all'interno delle attività produttive sono ammessi soltanto nelle zone urbanistiche destinate alle attività produttive e nelle fasce di rispetto della viabilità, purché ricorrano tutte le condizioni di sicurezza previste dalle leggi vigenti.

E' comunque fatto salvo il rispetto delle norme autorizzative di natura diversa da quella urbanistica, ed in particolar modo di quelle di cui alla DGR X / 6698 del 9 giugno 2017.

Per le aree ricomprese nel territorio del Parco Regionale delle Groane, la fattibilità degli interventi ammessi dal PGT è subordinata alla verifica di compatibilità con le norme del PTC del Parco.

ART. 45 AREE PER ATTIVITÀ TEMPORANEE - SPETTACOLI VIAGGIANTI - MERCATI E SPAZI ESPOSITIVI TEMPORANEI

Per lo svolgimento di attività di spettacolo viaggiante comportanti l'installazione di grandi attrazioni (circhi, parchi di divertimento, e simili) sono utilizzabili solo le aree pubbliche individuate da apposita deliberazione di Giunta Comunale.

La collocazione dei mercati o fiere per lo svolgimento di attività di commercio su aree pubbliche ai sensi della L.R. 15/00 è ammissibile nelle aree del territorio comunale classificate come rete viaria (a condizione che venga emanata apposita ordinanza per la limitazione del traffico durante il periodo di svolgimento delle attività) o ciclopedonale, nonché sulle aree destinate a qualunque titolo ad attività ed attrezzature pubbliche e collettive.

Identicamente è possibile svolgere sulle stesse aree le attività espositive temporanee su suolo pubblico di cui all'Art.12 del R.R. 5/03 sulle fiere.

Le indicazioni sopra riportate presuppongono comunque, per la loro attuazione, l'emanazione di appositi atti di autorizzazione temporanea da parte della competente autorità comunale.

ART. 46 REGOLAMENTAZIONE SPECIALE PER ATTIVITÀ IN AMBITO AGRICOLO AUTORIZZATE AI SENSI DELL'ART. 208 D.LGS. 152/06.

Le aree ove si svolgono attività diverse da quelle agricole sulla base di autorizzazione ex art. 208 D.Lgs. 152/06 sono inedificabili, fatta salva la possibilità di realizzare le strutture e gli impianti previsti dalla stessa autorizzazione. Laddove non siano presenti specifiche indicazioni in merito, potranno essere realizzati edifici di servizio entro un massimo di superficie coperta di 100 mq e con l'utilizzo di strutture prefabbricate amovibili, previa presentazione:

- di apposito progetto edilizio da cui risulti sia il carattere temporaneo delle strutture;

- di impegno, unilaterale e irrevocabile del titolare dell'attività, alla rimozione delle strutture e al ripristino della natura agricola dell'area al termine dell'autorizzazione provinciale o della chiusura dell'attività.

Al fine della mitigazione paesistica delle attività in essere l'area deve essere piantumata lungo il bordo con essenze ad alto fusto, per una profondità minima di 10 m dal bordo esterno.

Il rilascio da parte del Comune del titolo autorizzativo per la realizzazione degli interventi ammessi è subordinato alla consegna di una fideiussione a garanzia delle opere necessarie al recupero e al ripristino finale dell'area a destinazione agricola.

Al termine dell'autorizzazione provinciale per lo svolgimento dell'attività le aree riassumono automaticamente la destinazione agricola. Esse devono pertanto essere ricondotte, al termine dell'autorizzazione provinciale e con appositi interventi di rinaturalizzazione, all'originaria destinazione agricola.

Le tavole C.1.n del PdR individuano l'attuale attività autorizzata ai sensi dell'art. 208 D.Lgs. 152/06 all'interno del perimetro del Parco Regionale delle Groane. Oltre a quanto previsto dal presente articolo ad essa si applica il regime transitorio di cui all'art 69 delle presenti norme.

TITOLO IV SISTEMA RURALE

CAPO I – AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

ART. 47 AREE AGRICOLE – CLASSIFICAZIONE, RUOLO E FINALITA'

Sono classificate come aree destinate all'agricoltura le aree appartenenti al Sistema Rurale destinate allo svolgimento delle attività agro-silvo-pastorali, intese quali attività economiche fondamentali dello sviluppo sostenibile locale, costituendo al contempo elemento insostituibile di presidio e difesa del territorio naturale ed elemento economico e di produzione del reddito coerente con i caratteri ambientali, storici e culturali del luogo.

Esse ricomprendono al loro interno le aree volte alla conduzione agricola (aree a pascolo, a prato, a colture foraggere e agricole in genere, incolti, ambiti delle infrastrutture e delle attrezzature agrarie), le zone boscate, le aree ad uso civico, e ogni altra area classificata come appartenente al Sistema Rurale dal presente PGT.

Le tavole C.1.n del PdR individuano a tal fine:

- gli ***Ambiti rurali interni al Parco Regionale delle Groane***, articolati in:

- Zone di tutela naturalistica
- Zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo naturalistico
- Zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo agricolo
- Zone agricole per servizi all'agricoltura
- gli ***Ambiti rurali di Interesse Ecologico Geomorfologico***, coincidenti con elementi di emergenza morfologica che determinano elementi di discontinuità e di valore specifico dal punto di vista ecologico;
- gli ***Ambiti rurali esterni al parco regionale delle Groane,*** vocati alla produzione rurale, intesa anche quale attività di presidio del sistema ambientale esterno.

Per gli Ambiti rurali interni al Parco Regionale delle Groane si applica, in attesa dell'approvazione definitiva della Variante al PTC del Parco adottata con Deliberazione della Comunità del Parco n. 17 del 21/12/2021, la norma transitoria di cui al successivo articolo 69.

In via generale il PGT tutela sotto il profilo ecologico e paesaggistico le aree destinate all'uso agricolo, riconoscendo la loro importanza per la conservazione della qualità ambientale e paesaggistica e perseguendo i seguenti obiettivi:

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

Ai fini del raggiungimento di tali obiettivi sono dettate le seguenti prescrizioni generali di intervento, che si aggiungono alle specifiche norme definite per i singoli ambiti agricoli:

- obbligo di salvaguardare le zone e gli elementi di naturalità presenti nel territorio quali, corsi d'acqua, sorgenti, boschi, siepi e vegetazione spontanea, zone umide, ecc…
- divieto di utilizzo di criteri colturali che determinino alterazioni del reticolo idrografico superficiale o che compromettano la struttura della rete ecologica secondaria costituita da fossati, rive e macchie vegetali, alberature isolate, ecc…
- obbligo di conservare le strade interpoderali e la viabilità agrosilvopastorale esistenti;
- obbligo di conservare la conformazione geomorfologica del territorio agricolo, con ammissibilità di limitate variazioni della condizione preesistente solo per specifiche esigenze colturali o che si rendano indispensabili per il mantenimento o il miglioramento dell'equilibrio idrogeologico, nonchè per salvaguardare percorrenze interpoderali, per ricostituirne la continuità o per garantire l'accesso alle proprietà. In tutti i casi di eventuale modifica della conformazione geomorfologica si dovrà operare, previa presentazione di progetto edilizio presso gli uffici comunali, con il ricorso alle tecniche tradizionali o della bioingegneria, con riferimento agli interventi ammessi dalla DGR 6/48748 del 29/02/2000 *"Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica"*.

In generale qualsiasi pratica agricola non deve determinare la soppressione degli elementi strutturali della morfologia del paesaggio agrario, quali balze, strade interpoderali, fasce alberate, esemplari arborei isolati di grande dimensione, zone umide. La modifica di tali elementi è ammessa esclusivamente ai fini colturali

purché non si determini la perdita della leggibilità della struttura del paesaggio agrario nella sua originaria conformazione prima dell'intervento di trasformazione.

In particolare, nelle aree del sistema rurale sono vietati:

- insediamento di allevamenti di suini.
- movimenti di terra, scavi e riporti non connessi all'esercizio dell'attività agricola, apertura di cave e riattivazione di quelle inattive, estrazione di argilla, massi, ghiaia, sabbia, anche nella fascia sub-acquea.
- discarica ed immagazzinamento all'aperto di rifiuti, di rottami di automobili e altri depositi estranei alla attività agricola.
- la trasformazione dei boschi o tagli non autorizzati dagli organi competenti sulla base dei Piani di Indirizzo Forestale;
- interventi modificativi del regime delle acque, a eccezione di quelli occorrenti per il ripristino del sistema idrogeologico, fatte salve le derivazioni per uso agricolo.

ART. 48 VALENZA PAESISTICA E AMBIENTALE DELLE AREE AGRICOLE.

48.1 GENERALITÀ

Le aree agricole del territorio comunale rivestono molteplici ruoli di carattere paesaggistico e ambientale.

La tutela del paesaggio agrario è perseguita e ottenuta oltre che dalle presenti norme anche per il tramite di specifiche normative, quali ad esempio la tutela dei boschi derivante dai PIF della Provincia di Como e dai vincoli di tutela del paesaggio di cui al D.lgs. 42/2004, nonchè dai vincoli di difesa del suolo (reticolo idrografico e componente geologica del piano).

La tutela dei caratteri paesistici e ambientali sono perseguiti, oltre che dalle presenti norme:

- dal vincolo di Bene paesaggistico e Dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136, lett. c) e d) del D.Lgs. 42/2004 dell'ambito dell'*Abbazia e del paesaggio agrario* di cui alla DGR 8/9901 del 22 luglio 2009;
- dalle norme di pianificazione e gestione del Parco Regionale delle Groane, laddove vigenti;
- dal progetto di Rete Ecologica Comunale del PGT, che declina alla scala comunale anche gli obiettivi e i contenuti dei progetti di Rete Ecologica Provinciale (REP) e di Rete Ecologica regionale (RER);
- dalle normative di settore afferenti le attività agricole e la tutela ambientale in genere;

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

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

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

A tal fine e fatte salve le eventuali maggiori limitazioni dettate dalle presenti norme per gli specifici ambiti del sistema rurale individuati dal PGT, ivi comprese quelle dettate dalla ***norma transitoria per le aree poste all'interno del Parco regionale delle Groane***, l'edificazione per le attività agricole dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

a) i nuovi edifici rurali o gli ampliamenti di edifici di aziende rurali che risultino già insediate (con edifici e infrastrutture) alla data di adozione del PGT, dovranno essere realizzati in contiguità con le strutture agrarie esistenti. L'edificazione in zone non contigue alle strutture agrarie esistenti è ammessa solo:

   1. nel caso in cui sia insufficiente l'estensione delle aree disponibili in contiguità con gli insediamenti rurali esistenti;
   2. nel caso in cui sia inderogabile la necessità, per esigenze produttive dell'azienda agraria, di realizzare strutture produttive delocalizzate rispetto alle strutture rurali esistenti.

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

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

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

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

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

Per gli interventi da realizzarsi all'interno del Parco Regionale delle Groane, salvo quanto già definito in relazione alla norma transitoria di cui al successivo art.69, valgono le eventuali prescrizioni più restrittive

previste dal PTC o dai suoi regolamenti di attuazione, nonchè dai piani di settore od ogni altro atto regolamentare approvato dall'Ente gestore.

Le strutture destinate all'allevamento di animali, compresi i recinti all'aperto con presenza di animali, dovranno distare:

- non meno di 300 m dagli ambiti urbanistici residenziali, con esclusione degli insediamenti residenziali isolati, per i quali la distanza minima è ridotta a 100 m. Le stesse disposizioni si applicano anche nei confronti delle aree destinate a servizi pubblici ad esclusione di quelle destinate a parcheggio o ad attrezzature per la fruizione del sistema rurale e ambientale.
- metri 100 dal limite delle altre zone a carattere non residenziale previste dal Piano delle Regole;
- metri 50 da ogni ambito comunque classificato, per le attività esistenti unicamente a fronte di interventi volti alla riduzione delle emissioni, concordati con ASL e ARPA.

Ai fini della tutela dei caratteri di continuità e integrità del sistema rurale e ambientale, nonchè dei suoi caratteri paesistici, la recinzione delle aree resta di norma vietata, salve eventuali specificazioni dettate dalle presenti norme per i singoli ambiti del sistema rurale individuati dal PGT. Essa è ammessa solo:

- lungo il perimetro dei comparti in cui siano già insediate le strutture agrarie;
- lungo il perimetro dei *Comparti isolati non agricoli in aree agricole* individuato dalle tavole C.1.n del Piano delle regole:

In questi casi le recinzioni dovranno essere realizzate senza parti in muratura emergenti oltre la quota naturale del terreno e con rete metallica o con altri elementi trasparenti sovrastanti, che si inseriscano armonicamente nel contesto del paesaggio. Esse dovranno essere mascherate, verso il lato esterno, da siepi vegetali di specie autoctone congruenti con l'orizzonte fitoclimatico locale. Anche ai fini della salvaguardia degli elementi di connessione ecologica nonchè di corretto inserimento paesistico, le recinzioni dovranno comunque essere realizzate con un franco libero dal terreno di almeno 30 cm e la distanza dal confine delle strade o dal ciglio delle strade interpoderali deve essere di almeno 3,00 m. Nel caso di ingressi carrai, gli stessi devono osservare un arretramento minimo di 5,00 m dal confine stradale o dal ciglio della strada interpoderale, derogabili solo nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di arretramento rispetto alla conformazione e all'estensione dell'area oggetto di recinzione.

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

- recinzioni temporanee a protezione di nuove piantagioni o di colture pregiate di particolare valore economico, da dimostrarsi tramite perizia agronomica asseverata. In questi casi le recinzioni temporanee non potranno avere carattere esteso e continuo, dovranno sempre garantire

opportuni gradi di permeabilità e di connessione ecologica con gli ambiti naturali o le altre aree libere circostanti. Anche in questi casi è prescritto un franco libero dal terreno di almeno 30 cm, salvo che la perizia agronomica asseverata di cui sopra dimostri il rischio di danni alle piantagioni o alle colture da parte della fauna;

- recinzioni per animali, realizzabili unicamente con staccionate in legno formate da pali e traversi, a luce libera senza ausilio di reti o teli e con divieto di realizzazione di zoccolature di base, oppure con pali e fili, anche elettrificati per animali;
- delimitazioni per allevamenti di elicicoltura o simili, realizzabili unicamente con elementi asportabili infissi nel terreno e di altezza massima di 60 cm

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

Per le recinzioni da realizzarsi all'interno delle zone agricole del Parco Regionale delle Groane dovranno essere rispettate eventuali altre norme più restrittive dettate dal PTC del Parco o dai suoi regolamenti attuativi.

Sempre ai fini dell'integrità paesistico ambientale del sistema rurale e ambientale, nonchè dei suoi gradi di permeabilità fruitiva e di utilizzazione:

- sono vietati tutti gli interventi che riducano la percorribilità delle strade interpoderali, dei sentieri e dei percorsi (anche ciclopedonali) esistenti e di progetto, anche attraverso la formazione di barriere, cancelli e ostacoli in generale;
- le strade di accesso ai fondi agricoli non possono essere asfaltate o comunque pavimentate.

Resta comunque obbligatorio il mantenimento e il recupero dei muri o delle recinzioni poste a contenimento del terreno ed esistenti alla data di adozione del PGT.

ART.49 NORME GENERALI PER L'EDIFICAZIONE IN AREE AGRICOLE

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

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

I limiti di edificabilità per le abitazioni dell'imprenditore agricolo o per la realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture produttive sono quelli disciplinati dall'art. 59 della L.R. 12/2005.

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

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

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

Le attività di vendita dei prodotti agricoli sono ammesse:

- se strettamente connesse con l'unita agricola locale che li produce direttamente in loco;
- se lo spazio adibito alla vendita è inferiore a 150 mq.

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

- la Superficie di Vendita deve essere inferiore a 150 mq se la costruzione ha carattere autonomo e indipendente rispetto alle strutture di coltivazione/produzione dei prodotti orto-frutticoli o florovivaistici;
- lo spazio di vendita deve avere una Superficie di Vendita inferiore a 250 mq qualora la vendita sia effettuata direttamente all'interno delle serre;

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

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

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

Ai sensi dell'art. 62, comma 1ter LR 12/05, le serre mobili, come definite dalla DGR 25 settembre 2017 - n. X/7117, non sono dettati specifici limiti edificatori o di superficie coperta, fatto salvo il rispetto di quanto indicato dalla stessa DGR n. X/7117 del 2017 o eventuali e ulteriori specifici limiti dettati dalle presenti norme per esigenze di salvaguardia della connessione ambientale.

ART. 50 PRESCRIZIONI SPECIALI PER L'EDIFICAZIONE NEGLI AMBITI RURALI DI INTERESSE ECOLOGICO GEOMORFOLOGICO

Sono classificati quali Ambiti rurali di Interesse Ecologico Geomorfologico le porzioni di territorio caratterizzate dalla presenza rilievi puntuali che emergono, dal punto di vista paesistico, per le caratteristiche geo-morfologiche che le distinguono dal territorio circostante.

Tali ambiti e le loro peculiarità geomorfologiche, rilevanti anche dal punto di vista paesaggistico, devono essere salvaguardati e mantenuti.

Ai fini della loro salvaguardia è vietata la nuova edificazione anche per gli edifici a destinazione agricola, fatti salvi gli insediamenti esistenti alla data di adozione della Variante Generale al PGT, per i quali restano ammesse possibilità di ampliamento del 20% delle superfici coperte. In ogni caso l'ampliamento delle strutture esistenti dovrà comunque avvenire in continuità con l'insediamento produttivo esistente, con divieto di realizzazione di edifici isolati esterni al sistema aziendale esistente.

Gli interventi di ampliamento dovranno essere accompagnati da un progetto di inserimento ambientale che individui gli opportuni elementi di mitigazione paesistica di carattere vegetazionale compatibile con l'orizzonte fitoclimatico.

Tutti i fondi rurali ivi ricompresi partecipano, comunque, alla capacità edificatoria complessiva dell'azienda agraria interessata, ma la realizzazione fisica degli edifici e delle attrezzature dovrà avvenire all'esterno degli Ambiti rurali di Interesse Ecologico Geomorfologico.

Non è ammessa la movimentazione del terreno o le alterazioni dell'andamento geomorfologico originario del territorio. Laddove tali interventi si rendano indispensabili per il mantenimento o il miglioramento dell'equilibrio idrogeologico, nonchè per salvaguardare percorrenze interpoderali, per ricostituirne la continuità o per garantire l'accesso alle proprietà, delle aree l'intervento dovrà essere eseguito, previa presentazione di progetto edilizio presso gli uffici comunali, con il ricorso alle tecniche della bioingegneria e con riferimento agli interventi ammessi dalla DGR 6/48748 del 29/02/2000 *"Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica"*.

Sono inoltre vietati stoccaggi di materiali all'aperto, ad eccezione di quelli temporanei relativi al raccolto dei prodotti agricoli coltivati.

ART. 51 - AMBITI BOSCHIVI

Le tavole C.1.n e C.2.n - Disciplina del Piano delle Regole – individuano le aree boscate disciplinate dal PIF della Provincia di Como.

La delimitazione delle superfici a bosco e le prescrizioni sulla trasformazione del bosco stabilite dai Piano di Indirizzo Forestale (PIF) sono immediatamente esecutive a prescindere dal loro corretto recepimento all'interno della cartografia del PGT.

Gli interventi di trasformazione del bosco, nello stato di fatto oltre che quello individuato dalle tavole del PGT, sono vietati, fatte salve le autorizzazioni rilasciate dagli enti competenti.

Tutte le aree boschive sono sottoposte a vincolo paesaggistico di cui alla lettera g) comma 1 art. 142 D.lgs. 42/2004 oltre che alle disposizioni delle altre normative del settore forestale (D.lgs. 34/2018, l.r. 31/2008, r.r 5/2007).

ART. 52 NORMATIVA D'USO DEGLI EDIFICI E DELLE PERTINENZE EXTRAGRICOLE IN AMBITO AGRICOLO

Le tavole C.1.n individuano, all'interno del sistema rurale e ambientale, i comparti edificati e isolati a destinazione non agricola (***Comparti isolati non agricoli in aree agricole***).

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

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

a) tutelare le visuali esistenti dai percorsi di pubblico transito o dalle strade interpoderali del sistema rurale e ambientale, con particolare riferimento ai corpi edilizi e ai manufatti edilizi (recinzioni, muri di contenimento, edifici pertinenziali, aree di manovra o di parcheggio, ecc..) mediante mascheratura con alberi, arbusti, rampicanti o tappezzanti. Laddove ammessi, i progetti di ampliamento, ristrutturazione o sostituzione edilizia, nonchè quelli per la realizzazione di recinzioni o edifici accessori, saranno comprensivi della documentazione progettuale relativa agli elementi di mitigazione di cui sopra;

b) conservare le aree verdi esistenti, al netto di quelle interessate dagli eventuali interventi di ampliamento "una tantum" ai sensi dell'art. 34 delle presenti NTA, ammessi unicamente per le attività residenziali, per la realizzazione di edifici pertinenziali ed accessori o di pavimentazioni pedonali o carrabili al servizio dell'edificio principale;

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

52.1 RESIDENZE ISOLATE ESISTENTI IN AMBITO AGRICOLO

Per gli ambiti di cui al presente articolo in cui siano legittimamente insediate edifici residenziali sono ammesse le funzioni:

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

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

Per tali edifici sono ammessi gli interventi:

- sino alla ristrutturazione con demolizione e ricostruzione;
- ampliamento, "una tantum", della SL esistente, fino ad un massimo di 40 mq.

Gli interventi edilizi potranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice di edificabilità territoriale IT = esistente + quota "una tantum" art. 34 NTA.
- altezza massima degli edifici H = esistente o 7,50 m se superiore all'esistente;
- indice di copertura IC = esistente + 10%
- superficie a verde minima Ve min = 70%

La realizzazione di recinzioni lungo il perimetro individuato dalle tavole C.1.n del PdR è ammessa secondo le modalità indicate al precedente articolo 48.2, fatte comunque salve le recinzioni esistenti regolarmente assentite alla data di adozione del PGT.

Laddove si dimostri, su base documentale, che eventuali edifici residenziali non agricoli, pur se esistenti alla data di adozione della Variante Generale, non siano stati ricompresi nella perimetrazione delle residenze isolate in ambiti agricoli, si applicheranno, per essi, le norme di cui al presente articolo. In tal caso sarà considerata quale area di pertinenza (recintabile), ai sensi del presente articolo, quella già recintata alla data di adozione della variante (se regolarmente assentita) o una superficie di terreno non superiore a 5

volte la superficie coperta dell'edificio, da individuare all'atto della richiesta dei titoli abilitativi su apposita cartografia catastale.

Sono inoltre consentiti:

- il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche. Il recupero del sottotetto per fini abitabili assorbe le quote di ampliamento "una tantum" ammesse;
- la realizzazione di edifici accessori per una superficie coperta massima pari al 10% della superficie scoperta, con il limite massimo di 20 mq e la realizzazione di posti auto coperti (autorimesse), anche in edificio autonomo, nel limite massimo di 1 mq ogni 10 mc di volume urbanistico esistente. In entrambi i casi la loro struttura edilizia non potrà superare i 3 ml fuori terra e dovrà essere opportunamente mascherata, verso l'esterno, con siepi vegetali.
- la realizzazione di percorsi pedonali, parti pavimentate carrabili o impianti di servizio necessari all'utilizzo delle aree per le funzioni ammesse.

52.2 ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI ISOLATE IN AMBITO AGRICOLO

Per gli ambiti di cui al presente articolo in cui siano legittimamente insediate attività produttive è ammessa la destinazione d'uso esistente.

Sono inoltre ammessi gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e di risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia, comunque da effettuarsi, anche per SCOP inferiori, all'interno del sedime dell'edificio esistente;

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso verso funzioni residenziali, senza incremento della SL esistente, con altezza massima dei nuovi edifici di 7,5 m e IC (riferito al perimetro individuato dalle tavole) non superiore al 45%.

A valle del cambio di destinazione d'uso di cui sopra si applicano, per gli edifici interessati dal cambio d'uso, le norme di cui al precedente articolo 52.1.

All'interno del perimetro individuato dalle tavole C.1.n e all'esterno della sagoma esistente sono realizzabili unicamente impianti tecnologici inderogabili ai fini della sicurezza sui luoghi di lavoro, di loro rispondenza ai requisiti igienico/sanitari nonchè a quelli di adeguamento al superamento delle barriere architettoniche;

La realizzazione di recinzioni lungo il perimetro individuato dalle tavole C.1.n è ammessa secondo le modalità indicate al precedente articolo 48.2, fatte comunque salve le recinzioni esistenti regolarmente assentite alla data di adozione del PGT.

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

52.3 TRASFORMAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI AGRICOLI DISMESSI DALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se il cambio d'uso riguarda l'insediamento di residenze unifamiliari è consentito, inoltre, un incremento "una tantum", pari al 20% della SL esistente, con un limite di 40 mq di SL massima realizzabile.

Nel caso di cambio d'uso di edifici o di gruppi di edifici che eccedano, complessivamente, i 300 mq di SL, il cambio d'uso è soggetto al rilascio di un Permesso di Costruire convenzionato che stabilisca, sulla base delle indicazioni del Piano dei Servizi, le aree per servizi pubblici da cedere o monetizzare e le ulteriori opere di urbanizzazione eventualmente da realizzarsi.

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

L'area pertinenziale recintabile, se non già individuata su base documentale o non già recintata con recinzione regolarmente assentita alla data di adozione del PGT, deve essere individuata, nella pratica edilizia per la richiesta del cambio d'uso. In tal caso essa non potrà eccedere di 5 volte la superficie coperta dell'edificio principale oggetto di cambio di destinazione d'uso (accessori esclusi).

Resta salva ogni norma di prevalenza dettata dal PTC del Parco Regionale delle Groane.

TITOLO V SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE

CAPO I – BENI CULTURALI

ART.53 TUTELA DEI BENI STORICO ARCHITETTONICI DI CUI AL D.LGS 42/2004

I beni storici e culturali e paesaggistici vincolati a norma del D.lgs. 42/2004 sono individuati dalle tavole C.1.n, C.2.1, NAF 1 e NAF 2 del PdR.

Sono inoltre assoggettate a vincolo del d.lgs. 42/2004 gli immobili appartenenti allo Stato, alla Regione o al Comune, nonchè ad ogni altro istituto pubblico o a persone giuridiche private senza fine di lucro, se aventi più di settant'anni, fino all'avvenuta verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 42/2004.

I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse culturale o paesaggistico, tutelati dalla legge, a termini degli articoli 10 e 142 del D.Lgs. 42/2004, o in base alla legge, a termini degli articoli 10, 136, 143, comma 1, lettera d), e 157, non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori culturali o paesaggistici oggetto di protezione.

Gli interventi edilizi ammissibili sugli edifici soggetti a tale vincolo sono quelli indicati dalla cartografia del PGT o dalle norme di attuazione, fatta salva l'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Culturali.

In caso di intervento edilizio o di trasformazione del territorio, i proprietari hanno l'obbligo di presentare oltre alla documentazione prescritta per il rilascio del permesso di costruire (o equipollente), idonea documentazione di progetto alle amministrazioni competenti e astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione di legge.

ART. 54 SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO ED ARTISTICO DIFFUSO

Il Piano delle regole partecipa all'azione di tutela del patrimonio storico diffuso attraverso le presenti norme, la specifica regolamentazione delle destinazioni d'uso e degli interventi ammessi nei nuclei di antica formazione e sugli edifici storici della tradizione rurale.

CAPO II –AREE DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE

ART. 55 TUTELA DEI BENI PAESISTICO AMBIENTALI DI CUI AL D.LGS 42/2004

I beni culturali e paesaggistici vincolati a norma del D.lgs. 42/2004 nel Comune di Vertemate con Minoprio sono:

a) l'area di notevole interesse pubblico individuata ai sensi dell'**art. 136, lett. c) e d)** del D.Lgs. 42/2004 dalla DGR 8/9901 del 22 luglio 2009 dell'"Ambito dell'Abbazia e del paesaggio agrario " di Vertemate;

b) il territorio ricompreso nel Parco Regionale delle Groane, ai sensi della **lettera f, 1° comma, art.142 del D.lgs. 42/2004**;

c) la fascia di tutela dei fiumi e di altre porzioni del reticolo idrico principale, ai sensi della **lettera c, 1° comma, art.142 del D.lgs. 42/2004**, estesa al corso fluviale e alle relative sponde per una fascia di 150 metri ciascuna;

d) le aree boscate ai sensi della **lettera g, 1° comma, art.142 del D.lgs. 42/2004**, ovvero i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;

Ai sensi della lettera a) comma 2 art. 142 del D.Lgs.42/2004 non sono sottoposte a vincolo paesaggistico le aree di cui sopra che alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici vigenti come zone territoriali omogenee A e B ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. Tale esclusione non si applica alle aree ricomprese nel territorio del Parco Regionale delle Groane, ai sensi delle modifiche apportate al D.Lgs.42/2004 dal D.Lgs. 63/2008.

I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori culturali o paesaggistici oggetto di protezione.

In caso di intervento edilizio o di trasformazione del territorio, i proprietari hanno l'obbligo di presentare oltre alla documentazione prescritta per il rilascio del permesso di costruire (o equipollente), idonea documentazione di progetto alle amministrazioni competenti e astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione di legge.

ART. 56 AMBITI DI VALORE PAESISTICO E AMBIENTALE – PARCO REGIONALE DELLE GROANE - RACCORDO NORMATIVO CON IL PTC DEL PARCO.

Le tavole C.1.n - Disciplina del Piano delle Regole – individuano, con apposito simbolo grafico, gli ambiti ricompresi nel Parco Regionale delle Groane secondo la partizione territoriale e la classificazione utilizzata dalla Variante al PTC del Parco Regionale con Deliberazione della Comunità del Parco n. 17 del 21/12/2021.

Per tali ambiti la disciplina urbanistica è assunta, qualora approvato, dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco e dai relativi Piani di settore o regolamenti.

In attesa dell'approvazione definitiva della Variante al PTC del Parco regionale di cui al primo comma, si applica la norma transitoria di cui al successivo art. 69.

ART. 57 AMBITI DI VALORE PAESISTICO INDIVIDUATI DAL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE – RELAZIONI CON IL PPR

Il complesso delle presenti norme, nonché delle indicazioni contenute nel Documento di Piano, partecipa alla definizione degli elementi di tutela della *"Fascia di paesaggio collinare, unità dei Paesaggi delle colline pedemontane e della collina Banina"* individuati dal Piano Paesaggistico Regionale sul territorio Comunale.

A tal fine, e per quanto non già eventualmente indicato negli altri articoli delle presenti norme, gli interventi da realizzare sul territorio devono perseguire gli indirizzi di tutela fissati dal Volume 3 del PPR e riportati nella relazione del Documento di Piano, ed in particolare:

a) ***centri storici.***

Il Piano delle regole partecipa all'azione di tutela attraverso la specifica regolamentazione delle destinazioni d'uso e degli interventi ammessi nei nuclei di antica formazione e sugli edifici storici della tradizione rurale.

b) ***elementi di frangia***

Alle aree di frangia e di connessione ambientale sono assegnati valori ambientali diffusi che comportano la tutela delle direttrici di penetrazione del verde agricolo o boschivo all'interno del tessuto urbano. Queste penetrazioni scandiscono, infatti, la successione tra i vuoti e i pieni dell'insediamento e partecipano a rallentarne gli episodi conurbativi.

c) ***elementi del verde***

Il PdR individua, laddove esistenti, gli elementi assoggettati dal PdR a specifico vincolo li connette al sistema della rete verde comunale attraverso specifiche previsioni di tutela. Essi sono ripresi dalla Carta del Paesaggio Comunale del Piano delle Regole (Tav C.4) che evidenzia le relazioni intercorrenti tra il sistema del verde urbano e il sistema ecologico complessivo. Il Piano dei Servizi individua gli

elementi costitutivi della rete ecologica e gli ambiti di salvaguardia dei corridoi e dei varchi ecologici che partecipano alla strutturazione della rete verde regionale.

d) ***<u>presenze archeologiche</u>***

Il Piano delle Regole recepisce le indicazioni fornite dal PPR individuando, su segnalazione della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia gli ambiti soggetti a particolari regimi di tutela.

Per tali ambiti il Piano delle regole e il Piano dei Servizi fissano cartograficamente l'areale di rispetto paesistico.

La cartografia di piano individua poi gli altri edifici soggetti a tutela (principalmente quelli religiosi) per i quali sono prescritti il mantenimento e l'ammissibilità di interventi di restauro e risanamento conservativo.

In ogni caso i committenti e i progettisti degli interventi ammessi, nonché degli strumenti pianificatori, sono tenuti al rispetto del contesto paesaggistico ed ambientale e a garantire la coerenza delle opere e delle previsioni dei piani con i contenuti e gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale.

Su tutto il territorio comunale è vietata la circolazione fuori strada, a scopo diportistico, di mezzi motorizzati. L'Amministrazione Comunale, di concerto con gli altri enti eventualmente competenti, regolamenta le modalità di accesso alla viabilità agrosilvopastorale a specifiche categorie di utenti.

ART. 58 SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEI VALORI PAESAGGISTICI DIFFUSI

Il PGT, attraverso i suoi elaborati, persegue la salvaguardia dei valori paesaggistici diffusi, cioè anche degli aspetti di rilevanza paesistica eventualmente non tutelati per legge.

Gli ambiti del sistema rurale sono riconosciuti quali ambiti di interesse paesaggistico, da tutelare e difendere con l'applicazione delle specifiche norme ivi fissate o delle altre disposizioni contenute qui o negli altri elaborati di PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi).

Il PGT, attraverso i suoi elaborati grafici, recepisce e specifica inoltre gli elementi della rete ecologica provinciale individuati dal PTCP vigente, in gran parte coincidenti con gli ambiti agricoli o boschivi individuati dal Piano delle Regole.

La rete ecologica comunale individuata dalle tavole di PGT, con particolare riferimento alla tavola A.3.2 del Documento di Piano e alla cartografia del Piano dei Servizi, è elemento strutturale del sistema paesistico comunale. Nel Piano dei servizi è indicata la normativa di tutela generale e specifica delle aree ricomprese nella rete ecologica comunale.

Il Piano dei Servizi individua inoltre le aree urbane che partecipano alla formazione del sistema verde locale, di supporto alla rete ecologica comunale pur non facendone parte. Per esse il PdS detta specifiche norme di salvaguardia e di utilizzo.

ART. 59 OBIETTIVI E INDIRIZZI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA

Il PGT persegue obiettivi di miglioramento della qualità paesaggistica del territorio comunale. Concorrono al raggiungimento della migliore qualità paesaggistica del territorio comunale tutti gli elaborati del PGT. Anche attraverso la pianificazione attuativa e il convenzionamento degli atti abilitativi diretti (permesso di costruire convenzionato) sono perseguiti i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

A) mitigazione visiva dei nuovi insediamenti ottenuta mediante interventi vegetazionali.

Tali interventi saranno così differenziati per funzione:

- lungo i lati ove fosse presente viabilità stradale di carattere urbano o sovralocale, oltre alla funzione di mitigazione dell'impatto visivo gli interventi di mitigazione dovranno svolgere la funzione di barriera di attenuazione acustica;
- verso il territorio agricolo gli interventi avranno funzione di mitigazione dell'impatto visivo.

B) connessione fra il verde urbano e il verde agricolo di valenza paesistico ambientale.

Oltre che nelle porzioni specificamente individuate dal PGT, anche negli altri interventi di trasformazione, ove possibile, dovranno essere previste dotazioni vegetazionali (arboree o arbustive) destinate a garantire o a migliorare la connessione fra gli spazi verdi posti all'interno del territorio edificato ed il territorio agricolo posto all'esterno.

Gli interventi dovranno relazionarsi con gli elementi e le valenze presenti nel contesto (orditura storica dei campi, trama dei filari e dei corsi d'acqua esistenti, ecc.) e con questi integrarsi.

C) integrazione dei nuovi edifici nel paesaggio.

La qualità architettonica degli edifici da realizzare dovrà essere tale da porsi in positivo rapporto dialettico sia con l'edificato esistente costituendo cerniera fra i diversi scenari paesaggistici.

La progettazione degli interventi specificatamente finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

Gli interventi di mitigazione e connessione ambientale dovranno perseguire la più alta fruibilità ambientale: saranno pertanto previsti idonei percorsi pedonali e ciclabili.

Il PGT compie anche un'azione di controllo paesaggistico delle trasformazioni territoriali al fine di perseguire gli obiettivi dichiarati di qualità paesaggistica.

La progettazione degli interventi specificatamente finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

Gli interventi di mitigazione e inserimento paesistico delle trasformazioni, e gli interventi mirati alla difesa e al consolidamento del suolo, nonché alla realizzazione di infrastrutture, dovranno fare ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica, avvalendosi degli elementi conoscitivi forniti dalle principali pubblicazioni in materia.

Costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi di mitigazione e corretto inserimento paesaggistico i seguenti documenti:

- DGR 6/48748 del 29/02/2000 "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica"
- Allegato alla DGR 16039 del 16/01/2004, "La valorizzazione delle aree verdi",
- DGR 9/2727 del 22/12/2011 " linee guida per il governo del territorio – paesaggi periurbani"

Per gli interventi che comportino la piantumazione di specie arboree o arbustive si utilizzeranno specie autoctone facendo prioritariamente riferimento alle indicazioni fornite dai PIF vigenti al momento dell'attuazione, comunque integrabile con i contenuti pertinenti della citata DGR 6/48470 del 29 febbraio 2000.

I progetti edilizi dovranno ottemperare a quanto segue:

- non sono ammesse variazioni delle quote naturali del terreno (scavi e riporti) di entità superiore a m 1,00, aventi il fine di livellare le aree pertinenziali immediatamente attorno all'edificio,
- le modifiche altimetriche del terreno rese indispensabili per garantire l'accessibilità, dovranno essere le minime possibili; a tal fine il progetto dei percorsi e tracciati dovrà recare chiara dimostrazione della minimizzazione di scavi e riporti,
- in ogni caso è vietata la realizzazione di muri di contenimento aventi altezza maggiore di m 1,50; la sistemazione di dislivelli maggiori dovrà essere effettuata integrando (o sostituendo) i muri di contenimento con le tecniche dell'ingegneria naturalistica sopra richiamate.

ART. 60 ELEMENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA.

Per tutti gli interventi edilizi e di trasformazione sono indicati i seguenti elementi di mitigazione e compensazione:

- nella fase di progettazione esecutiva, in ottemperanza ai disposti del D.M. LL.PP. 11/03/88 n. 127, dovranno essere determinate, sulla base di prove dirette, le caratteristiche geologico-tecniche del sito, per l'adeguata definizione del piano di posa delle fondazioni e il più corretto dimensionamento delle stesse.
- negli atti progettuali dovranno essere chiaramente indicate le metodologie di smaltimento delle acque di gronda e degli scarichi delle acque reflue, nonché indicato il loro recettore. La raccolta e il corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto dovranno essere effettuate nel rispetto del reticolato idrografico esistente.
- qualora gli interventi urbanistici comportino un significativo aumento delle portate liquide derivanti da ampie superfici impermeabilizzate o da scarichi fognari, occorrerà accertare la compatibilità dell'intervento con l'assetto geomorfologico e idraulico dell'intorno significativo e, se del caso, provvedere ai necessari adeguamenti.
- è necessario che siano sempre garantiti gli interventi di manutenzione del reticolato idrografico minore e di quello artificiale.
- I corsi d'acqua, salvo i casi di regimazione previsti dagli strumenti di programmazione pubblica, non dovranno per quanto possibile subire intubamenti di sorta, restringimenti di alveo e rettifiche del loro naturale percorso. Gli attraversamenti non dovranno produrre restringimenti della sezione di deflusso. In relazione agli impluvi minori, qualora se ne renda assolutamente inevitabile l'intubamento per brevi tratti, si dovrà per quanto possibile preferire l'uso di griglie rimovibili che consentano un'agevole ispezione e pulizia.

Dovranno inoltre essere osservati i seguent**i elementi prescrittivi:**

- illuminazione esterna, pubblica e privata, realizzata in conformità ai disposti della LR 27.03.2000 n.17 "misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso di illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso" ed ai criteri fissati nella DGR 20.09.2001 n.7/6162.
- requisiti di efficienza energetica stabiliti dalla DGR 22.12.2008 n.VIII/8745 "determinazioni in merito alle disposizioni per l'efficienza energetica degli edifici".
- criteri di sostenibilità ambientale relativi al risparmio idrico, RR 2/2006 (art.6).
- valutazioni previsionali di clima acustico ai sensi della L. 447/1995 e s.m.i.
- verifica della presenza, al momento della pianificazione attuativa, di attività classificate come "insalubri" in base al DM 05.09.1994 verificando le relative distanze di rispetto dalle previste residenze.

- in caso di trasformazioni di aree con pregresse attività produttive, possibile fonte di inquinamento per le matrici suolo, sottosuolo e acque sotterranee, occorre prevedere indagine preliminare sui parametri oggetto di presumibile inquinamento, al fine di verificare la compatibilità di tali suoli con le destinazioni d'uso previste dal PGT, attuando la procedura dell'art.242 – Titolo V – Parte Quarta – del DLGS 152/06 e s.m.i.
- ottemperanza alla fascia di rispetto dei pozzi idropotabili soggetti alle limitazioni imposte dalla DGR 10.04.2003 n.7/12693.
- rispetto delle indicazioni contenute nel RR 24.03.2006 n.4 "disciplina dello smaltimento delle acque di pioggia e di lavaggio delle aree esterne", in attuazione dell'art. 52, comma 1, lettera a) della LR 12.12.2003, n.26.
- rispetto alle sorgenti di radiazioni non ionizzanti le fasce di rispetto devono essere determinate in base al DM 29.05.2008.
- per il consumo di suolo agricolo, incremento del 5% del contributo di costruzione da destinare esclusivamente ad interventi di compensazione naturalistica e/o forestale, come richiesto dall'art. 43, comma 2 bis, della LR 4/2008 (DGR 22.12.2008, n.8/8757).

ART. 61 PIANO PAESAGGITICO COMUNALE

61.1 GLI ELEMENTI DELLA PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA COMUNALE

Costituiscono elementi di ausilio alla pianificazione paesaggistica Comunale:

- la Tavola C.3 del PdR - Carta Condivisa del Paesaggio – che sulla base delle analisi svolte nel Quadro ricognitivo del Documento di Piano consente di individuare gli elementi strutturanti del paesaggio locale e di cogliere nell'insieme i rapporti intercorrenti con la percezione del territorio comunale;
- le norme di cui al presente articolo, coadiuvate dalle altre norme del presente Capo;
- le norme di cui al precedente titolo IV relative al sistema rurale;
- la tavola A.3.3 – Sensibilità paesaggistica dei luoghi – del Documento di Piano;
- le norme del Piano dei Servizi relativamente alla Rete Ecologica e alla Rete Verde comunali.

61.2 LA CARTA CONDIVISA DEL PAESAGGIO - INDICAZIONI SPECIFICHE DI SALVAGUARDIA E TUTELA

Il presente articolo disciplina il corretto atteggiamento da considerare rispetto agli specifici elementi evidenziati dalla tavola C.3 del PdR - Carta Condivisa del paesaggio - non altrimenti disciplinati.

In via generale, ogni progetto di trasformazione che interferisca con elementi costitutivi del paesaggio dovrà attenersi alla presente disciplina, con riferimento al grado di vulnerabilità e di rischio delle componenti stesse. Dovrà inoltre cogliere le opportunità di salvaguardia e valorizzazione che ogni elemento determina ma, in particolare, dovrà garantire che le sinergie determinate dall' insieme degli elementi interessati possa "costruire" un progetto che aggiunga qualità paesaggistica al luogo che si propone di trasformare.

61.2.1 CORDONI MORENICI, BALZE

Sono indicati i seguenti obiettivi di salvaguardia:

- preservare lo stato naturale dei luoghi.
- evitare l' alterazione morfologica diretta o indiretta (erosione) causata dall' edificazione.
- conservare le emergenze segnalate.
- impedire che movimenti di terra possano alternarne i profili e le caratteristiche geo-morfologiche.

Sono vietate:

- tutte le trasformazioni che ne alterino la morfologia e la consistenza, tenuto conto degli aspetti geomorfologici, vegetazionali, visuali ed insediativi, compresa l' eventuale alterazione del contesto territoriali circostante, con particolare riguardo alla salvaguardia del profilo (skyline);
- tutte le attività e trasformazioni che alterino i fattori di percezione visiva, come le edificazioni di sommità;
- le installazioni di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi, salva l' ipotesi in cui le stesse siano rese compatibili.

Qualora sussistano situazioni che presentino fenomeni di compromissione, i relativi ambiti devono essere sottoposti a progetti di riqualificazione.

61.2.2 FIUMI (VALLE DEL SEVESO)

Sono indicati i seguenti obiettivi di salvaguardia:

- preservare lo stato naturale dei luoghi.
- ri-naturalizzare le sponde, ove possibile.
- preservare l' immediato introno dalla nuova edificazione.
- evitare locali rischi delle sponde.
- ridurre l' inquinamento delle acque.

- valorizzare percorsi fruitivi nel verde lungo il corso d'acqua.
- valorizzare le connessioni pedonali-ciclabili con l' Abbazia di Vertemate e i centri storici di Vertemate e Minoprio.

La tutela si applica al territorio compreso nelle fasce di rispetto del corso d'acqua e deve tenere conto sia del contesto idro-geomorfologico e vegetazionale sia degli aspetti faunistici e storico-culturali.

In particolare sono vietati.

- la realizzazione di nuovi volumi fuori terra, compresi quelli funzionali all' attività agricola, le serre e ogni altro tipo di copertura provvisoria delle colture;
- la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra, compresi quelli per l a distribuzione dell' acqua, dell' energia e delle comunicazioni;
- le alterazioni morfologiche e movimenti di terra ai fini agricoli, fatta eccezioni per gli interventi di manutenzione e adeguamento della rete dei canali esistenti;
- la manomissione o la riduzione della vegetazione ripariale;
- l' utilizzo dei fondi per lo stazionamento anche provvisorio di mezzi e materiali di qualsiasi tipo e specie;
- la realizzazione di recinzioni, fatta eccezione di quelle atte alla fruizione ciclo pedonale delle strade poderali.

Inoltre:

- In caso di interventi di riordino irriguo, di opere di miglioria o di ricomposizione fondiaria posso essere ammesse riorganizzazioni della rete irrigua e della connessa vegetazione riparia ed arborea, purché nel quadro di un generale controllo paesistico-ambientale.
- Sono promossi interventi di manutenzione e di recupero ambientale con il ripristino della continuità della vegetazione ripariale anche sostituendo i seminativi con boschi o colture arboree.
- E' promossa la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti e dei manufatti connotanti il paesaggio agrario, quali chiuse, alzaie, chiavi, ponti ecc..
- E' promossa la realizzazione di strade poderali e ciclo pedonali di larghezza non superiore a 4 metri lineari.

61.2.3 TORRENTI E CORSI D' ACQUA DI VALORE PAESISTICO

Sono indicati i seguenti obiettivi di salvaguardia:

- preservare la stato di naturalità dei luoghi e ripristinarlo in caso di compromissione.
- ri-naturalizzare le sponde, ove possibile.
- ridurre l' inquinamento delle acque.

Si rimanda a quanto già disciplinato per i Fiumi.

61.2.4 SPECCHI DI ACQUA

Sono i piccoli bacini isolati di acqua presenti sul territorio comunale, in particolare all'interno dell'ambito di tutela paesaggistica di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 dell'ambito dell'abbazia e del territorio rurale di Vertemate.

Sono indicati i seguenti obiettivi di salvaguardia:

- Preservare lo stato di naturalità dei luoghi e ripristinarlo in caso di compromissione.
- Ridurre l' inquinamento delle acque.

Sono escluse, anche nelle aree di pertinenza, tutte le trasformazioni che ne alterino la morfologia e la consistenza.

Nei casi di situazioni che presentino fenomeni di compromissione, gli ambiti relativi devono essere sottoposti a progetti di riqualificazione.

61.2.5 FILARI ED ELEMENTI NATURALI

I **filari** costituiscono un sistema di vegetazione di impianto antropico organizzato in corrispondenza di particolari strutture (strade carrabili, lungo divisioni interpoderali, rive, viali di ingresso ad edifici monumentali, viali cimiteriali) con finalità sia scenografiche sia funzionali di ombreggiamento.

Sono quasi sempre costituiti da essenze omogenee e sono connotati dalla regolarità di impianto che sottolinea la geometria del tessuto parcellare caratteristica del paesaggio rurale.

Le piante arboree, il medio e alto fusto poste a distanza regolare, hanno la funzione di rinsaldare la struttura agraria (roggia, strada interpoderale), di fornire materiale da costruzione e biomassa da energia, di costruire ricovero per la fauna, frangivento per le colture.

Le **siepi e fasce erborate** sono elementi lineari (da 2 a 25 metri di larghezza misurati sulla proiezione delle chiome) formati da specie arbustive e erbacee generalmente non sottoposte a manutenzione e delimitanti campi coltivati. Aumentano fortemente la biodiversità del sistema e assumono la funzione di fascia ecotonale e di margine degli agroecosistemi. In esse trovano rifugio numerose specie animali, in particolare quando corrono lungo i corsi d' acqua. La loro presenza può contribuire al controllo integrato delle infezioni di parassiti delle colture.

Sono indicati i seguenti obiettivi di salvaguardia:

- preservare lo stato di naturalità dei luoghi e ripristinarlo in caso di compromissione.
- evitare recinzioni.

E' vietato:

- lo sradicamento di porzioni o dell' intero filare e la potatura radicale, fatte salve le normali sostituzioni degli alberi ammalorati.
- il danneggiamento delle radici per opere nel sottosuolo.
- la realizzazione di pavimentazione invasiva nell' immediato intorno.

Inoltre:

- deve essere consentito il mantenimento della situazione arborea esistente nonchè le normali operazioni di pulizia e di reimpianto.
- nel caso di taglio di alberi si deve provvedere alla sostituzione con esemplari in ugual numero e della stessa essenza.

61.2.6 RADURE DI VALORE PAESAGGISTICO

Definiscono porzioni di territorio naturale racchiuse su tre lati da cortine verdi, generalmente sulle divisioni poderali e sul quarto da un percorso da cui è visibile l' ambito racchiuso.

Quelle di particolare valore paesaggistico cono individuate nella tavola C.3 – carta Condivisa del paesaggio - del PdR.

Sono indicati i seguenti obiettivi di salvaguardia:

- preservare lo stato di naturalità dei luoghi.
- manutenzione e ripristino in caso di compromissione.
- evitare recinzioni.

Sono vietati:

- la realizzazione di nuovi volumi fuori terra, compreso quelli funzionali all' attività agricola, le serre e altri tipi di coperture provvisorie delle colture;
- la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra, compreso quelli per la distribuzione dell' acqua;
- la modifica delle quote del piano di campagna;

- l' utilizzo dei fondi per lo stazionamento anche provvisorio di mezzi e materiali di qualsiasi tipo e specie;
- l' alterazione dell' idrografia esistente e dei relativi manufatti, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione e adeguamento della rete dei canali esistenti.

Sono ammessi:

- il mantenimento della situazione arborea esistente nonché le normali operazioni di pulizia e di reimpianto;
- il taglio di alberi perché si provveda alla sostituzione con esemplari in ugual numero e della stessa essenza;
- interventi di manutenzione e di valorizzazione che non alterino la natura dei luoghi e la qualità dei manufatti;
- la collocazione di elementi architettonici che possano valorizzare alcune visioni particolari del paesaggio creando delle polarità di forte orientamento della visione del quadro naturale.

61.2.7 STRADE/PERCORSI PANORAMICI

Si considerano strade/percorsi panoramici quelli da cui è possibile dominare ampie prospettive su territori paesaggisticamente pregiati.

Rientrano in questa categoria i percorsi e gli itinerari fruibili, i sentieri escursionistici di media e lunga percorrenza, le piste ciclabili ricavate lungo gli argini e le alzaie di corsi d' acqua.

Le principali strade panoramiche Sul territorio comunale sono individuate dalla tavola C.3 – Carta condivisa del paesaggio – del PdR.

Sono indicati i seguenti obiettivi di salvaguardia:

- salvaguardare la percezione del paesaggio lungo le strade panoramiche.

Sono vietati:

- la realizzazione di nuovi edifici entro una fascia di 50 metri misurata a bordo della strada o del sentiero e in ogni caso, al di fuori di tale fascia, qualora pregiudichino la percezione del paesaggio;
- alterazione morfologica e movimenti di terra, che pregiudichino la continuità del paesaggio ai margini della strada;
- la realizzazione di recinzioni o alberature che ostacolino la visuale libera;

- la manomissione o la riduzione della vegetazione esistente fatte salve le normali sostituzioni di singoli alberi ammalorati con le medesime essenze;
- la realizzazione ed il potenziamento di reti tecnologiche, quali elettrodotti, linee telefoniche o impianti tecnologici, anche per le telecomunicazioni, che precludono o interferiscono con la visuale libera del paesaggio agricolo;
- l' installazione di cartellonistica pubblicitaria.

Sono ammessi:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo degli edifici esistenti e dei manufatti storici connotanti il paesaggio quali lavatoi, ponti, etc.;
- interventi di manutenzione e di valorizzazione che non alterino la natura dei luoghi e la qualità dei manufatti;
- la creazione di punti sosta o belvedere.

61.2.8 VISUALI PAESAGGISTICHE DI VALORE

Si riferiscono a relazioni percettive tra punti significativi del territorio e scorci del paesaggio agricolo.

Sono indicati i seguenti obiettivi di salvaguardia:

- salvaguardare la percezione di porzioni significative dello spazio extraurbano dal punto di vista paesistico.

Sono vietate:

- la realizzazione di nuovi edifici nell' area compresa all' interno del cono ottico individuato nella Tavola R.7 e in ogni caso, al di fuori di tale cono ottico, qualora pregiudichino la percezione del paesaggio.
- alterazioni morfologiche e movimenti di terra che pregiudichino la continuità del paesaggio all' interno degli ambiti sottesi alle vedute prospettiche;
- la realizzazione di recinzioni che ostacolino la visuale libera;
- la realizzazione di nuove alberature che precludano la visuale libera del paesaggio agricolo;
- la manomissione o la riduzione della vegetazione esistente, fatte salve le normali sostituzioni di singoli alberi ammalorati con le medesime essenze;
- la realizzazione o il potenziamento di reti tecnologiche, quali elettrodotti, linee telefoniche o impianti tecnologici, anche per le telecomunicazioni;

- installazione di cartellonistica pubblicitaria.

Sono ammessi:

- interventi di manutenzione e di valorizzazione che non alterino la natura dei luoghi e la qualità dei manufatti;
- la creazione di punti sosta o belvedere.

61.2.9 PROSPETTIVE SU EDIFICI STORICO - MONUMENTALI

Si riferiscono a relazioni percettive storicamente consolidate tra punti significativi del territorio urbanizzato e degli spazi aperti extraurbani.

Tali prospettive devono essere preservate allo scopo di valorizzare edifici o altri elementi di pregio storico-documentale o paesaggistico.

Sono vietati:

- alterazioni dell' aspetto esteriore dei luoghi compresi nell' area definita dal cono ottico;
- la realizzazione di nuovi volumi fuori terra, compresi quelli funzionali all' attività agricola, le serre

e altri tipi di coperture provvisorie delle colture;

- l' impianto di nuovi alberi di alto fusto;
- la modifica delle quote del piano campagna;
- l' utilizzo dei fondi per lo stazionamento anche provvisorio di mezzi e materiali di qualsiasi tipo e specie;
- la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra, compreso quelli per la distribuzione dell' acqua.

Sono ammessi:

- interventi di manutenzione e di valorizzazione che non alterino la natura dei luoghi e la qualità dei manufatti.

Le aree indicate sono soggette alle "Linee guida per l' esame paesistico dei progetti", previste dall' art.30 delle norme di attuazione del PTPR approvato con D.c.r. 6/3/2001, n.43749.

61.2.10 ELEMENTI ANTROPICI PUNTUALI

Sono elementi architettonici puntuali emergenti tutte quelle opere, quali cappelle votive, lavatoi, ponti, non strettamente riconducibili ad edifici. Tali costruzioni, collocate spesso su percorsi storici, assumono una valenza simbolico, di riconoscimento della comunità locale e rappresentano un elemento di orientamento e riferimento nel terreno. Sono elementi artificiali molto spesso posti in ambiti dotati di un

alto grado di naturalità, venendo a costituire delle polarità di forte orientamento della visione del quadro naturale.

Sono indicati i seguenti obiettivi di salvaguardia:

- Tutelare gli elementi antropici puntuali, anche se non espressamente individuati dalla cartografia di piano, salvaguardandone la percezione sul territorio.

Sono vietati:

- la realizzazione di nuovi volumi fuori terra ad una distanza minore di 20 metri, compreso quelli funzionali all' attività agricola, le serre e altri tipi di coperture provvisorie delle colture;
- l' impianto di nuovi alberi di alto fusto che ne pregiudichino la visione;
- la modifica delle quote del piano campagna;
- l' utilizzo dei fondi per lo stazionamento anche provvisorio di mezzi e materiali di qualsiasi tipo e specie;
- l' alterazione dell' idrografia esistente e dei relativi manufatti, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione e adeguamento della rete dei canali esistenti;
- la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra, compreso quelli per la distribuzione dell' acqua.

Sono ammessi:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo degli edifici esistenti e dei manufatti, salvo quanto previsto dalla legislazione vigente.

61.2.11 ELEMENTI DETRATTORI

Sono elementi che per qualità dei manufatti, materiali e colori impiegati, dimensioni, rapporto con il contesto risultano in contrasto con l' ambiente in cui sono inseriti e di disturbo alla percezione del paesaggio. Sono da considerare elementi detrattori ad esempio: costruzioni ed accessori agricoli realizzati con materiali composti ed incongrui, tralicci e strutture per le telecomunicazioni, cartellonistica pubblicitaria, segnaletica stradale, servizi tecnologici, impianti di carburante, depositi a cielo aperto, capannoni agricoli e industriali prefabbricati, qualora inseriti in ambiti di pregio paesaggistico.

Sono indicati i seguenti obiettivi di mitigazione:

- Ripristinare la naturalità dei luoghi ove possibile e opportuno.
- Preservare le viste e le vedute panoramiche, le prospettive sugli edifici storico-monumentali e, in generale, migliorare la relazione con le componenti del sistema ambientale e paesistico.

È vietata l'eliminazione di alberature o barriere verdi atte a mascherare elementi detrattori in ambiti di pregio paesaggistico.

Sono promossi interventi sui manufatti allo scopo di eliminare o ridurre il disturbo visivo che l'elemento reca, anche attraverso l'utilizzo di alberature o barriere verdi e la rimozione di elementi incongrui.

61.3 CLASSIFICAZIONE DELLA SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE E VALUTAZIONE DI INCIDENZA PAESISTICA DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI.

In applicazione dei contenuti del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) sono stati recepiti gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesistica ivi delineati per la pianificazione urbanistica definendo un assetto insediativo che ha mirato a salvaguardare i beni ambientali e paesaggistici, a mantenere le visuali panoramiche, a preservare dall'edificazione extragricola le aree rurali che connotano morfologicamente il paesaggio del territorio comunale.

Sono state inoltre definite negli articoli delle presenti norme specifici indirizzi per l'edificazione, con richiamo continuo all'utilizzo del *Repertorio degli interventi edilizi ammessi*, finalizzati a garantire un adeguato assetto paesaggistico del tessuto edificato.

Al fine di integrare le azioni sopra delineate con operazioni di controllo della qualità paesistica delle operazioni di trasformazione del territorio, la tavola A.3.3 del Documento di Piano *"Carta della sensibilità paesaggistica"* classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendo le seguenti classi di sensibilità paesistica:

1 = molto bassa;

2 = bassa;

3 = media;

4 = alta;

5 = molto alta.

La classificazione di cui sopra è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla D.G.R. 8 novembre 2002 – n. 7/11045.

Essa indica il livello di sensibilità paesaggistica delle singole porzioni del territorio comunale ed è propedeutica alla verifica dell'incidenza paesistica delle trasformazioni territoriali da effettuarsi in sede di progettazione e di successiva istruttoria da parte dell'ente competente.

Essa consente di individuare il livello di sensibilità paesistica del sito interessato dal progetto e di gestire correttamente il processo di verifica dell'incidenza paesistica di ogni progetto, secondo le procedure ed i

criteri, proposti dalle disposizioni regionali in materia ed in particolare dalla D.G.R. 8 novembre 2002 – n. 7/11045.

Tale verifica deve essere effettuata anche con l'ausilio di un'apposita relazione e dell'eventuale materiale cartografico necessario alla piena comprensione degli effetti paesaggistici dell'intervento, predisposto a cura del progettista e costituente parte integrante del progetto inoltrato per l'ottenimento dei titoli abilitativi.

TITOLO VI BENI E AREE SOGGETTI AD UN REGIME DI VINCOLO

ART. 62 DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI VINCOLATI

I beni e le aree sottoposti ad un regime di vincolo, a norma della legislazione vigente e dei piani sovraordinati, sono individuati dalle tavole del P.d.R., con particolare riferimento alle tavole C.2.n.

Per quanto eventualmente non individuato nelle tavole grafiche, valgono le disposizioni della legislazione vigente in materia di beni ed aree soggette a regime di vincolo, oltre a quanto prescritto agli articoli di cui al presente Titolo.

Ai beni e alle aree interessate da un regime di vincolo sono applicabili gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria degli ambiti su cui ricadono. Eventuali limitazioni alla possibilità di esercitare tale diritto sono previste dalla normativa vigente e negli articoli successivi.

ART. 63 VINCOLI AMMINISTRATIVI

I vincoli amministrativi presenti o istituiti sul territorio comunale sono:

63.1 FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE.

E' la fascia di rispetto definita dall'art. 57 del D.P.R. 10 settembre 1990 n. 285 e s.m.i..

Essa è indicata nelle tavole del P.d.R. per l'applicazione dei prescritti vincoli d'inedificabilità.

Eventuali modifiche del disegno e della profondità della zona di rispetto cimiteriale, conseguenti ad ampliamenti cimiteriali, non necessitano di variante al PGT.

Ai sensi dell'art 338 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265, per gli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento della SL e i cambi di destinazione d'uso (secondo quanto eventualmente ammesso dal PGT), nonchè gli interventi edilizi sino al limite massimo della ristrutturazione edilizia.

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche.

All'interno della fascia di rispetto cimiteriale, in assenza di altre indicazioni di piano, è sempre consentita la coltivazione agricola.

63.2 FASCE DI PRIMA APPROSSIMAZIONE DELLE LINEE AEREE DI ELETTRODOTTI.

Nella cartografia del P.d.R. sono indicate le linee di alta tensione presenti sul territorio comunale.

Alla luce della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art.6 del DPCM 8 luglio 2003, approvata con D.M. 29 maggio 2008 e relativi allegati, la distanza di prima approssimazione è fornita dagli enti gestori relativamente a ciascun lato dell'asse di percorrenza dell'elettrodotto.

La DPA corrisponde ad una distanza dal centro della linea, proiettata in pianta sul livello del suolo, che garantisce che ogni punto proiettato sul suolo esternamente alla DPA si trovi anche all'esterno della fascia di rispetto da tenersi nell'edificazione.

Nel caso di richiesta di edificazione in prossimità di elettrodotti e internamente alla DPA, i richiedenti dovranno calcolare la specifica fascia di rispetto da tenersi nell'edificazione con la metodologia definita dal D.M. 29 maggio 2008 (G.U. 5 luglio 2008 n. 156, S.O.) "Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti".

Per fascia di rispetto di cui al precedente comma deve intendersi lo spazio circostante ad un elettrodotto che comprende tutti i punti al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità ammissibile fissato dalla legge.

Nella progettazione di nuove aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere che si trovano in prossimità di linee elettriche, sottostazioni e cabine di trasformazione si deve tener presente il rispetto dell'obiettivo di qualità (3 microtesla) definito nel D.P.C.M. 08/07/2003, ovvero che nelle fasce di rispetto calcolate secondo il D.M. 29/05/2008, non deve essere prevista alcuna destinazione d'uso che comporti una permanenza prolungata oltre le quattro ore giornaliere.

Nel caso in cui nelle fasce di rispetto siano localizzati spazi destinati al parcheggio o alla permanenza temporanea ed occasionale di persone dovranno obbligatoriamente essere messe in campo misure preventive per il rischio alla salute umana quali adeguata sorveglianza e opportuna cartellonistica di informazione.

Dovranno in ogni caso essere recepiti i pareri autorizzativi di legge.

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, nelle aree ricadenti all'interno della Distanza di prima approssimazione (Dpa) si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche.

Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

63.3 FASCE DI RISPETTO DELLE STRADE ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE – ATTIVITÀ AMMESSE

All'interno delle fasce di rispetto stradali individuate dalla cartografia del Piano delle regole sono consentite le opere e le attrezzature tecnologiche connesse alla rete viaria quali:

- opere stradali (carreggiate, marciapiedi, banchine, ecc..) e relativi impianti;
- parcheggi;
- opere di verde e di arredo stradale;
- opere di ambientazione dell'infrastruttura e di mitigazione degli impatti da essa generati;
- percorsi pedonali e piste ciclabili;
- strutture di servizi tecnologici di interesse pubblico (distribuzione e trasformazione energia elettrica, gas, infrastrutture della rete idrica, telefonica, ecc...);
- pensiline per i pubblici esercizi di trasporto
- impianti tecnologici al servizio della rete stradale
- stazioni di rifornimento carburanti e attività complementari annesse, nei limiti indicati dal precedente articolo 44 o comunque dalla legislazione di settore vigente.

La realizzazione degli interventi ammessi dal presente articolo è comunque soggetto all'ottenimento di autorizzazione da parte dell'ente proprietario della strada antistante.

Per le aree ricomprese nel territorio del Parco Regionale delle Groane la fattibilità degli interventi ammessi dal PGT è subordinata alla verifica di compatibilità con le norme del PTC del Parco.

63.4 FASCE DI RISPETTO FERROVIARIO.

Le infrastrutture della ferrovia sono salvaguardate dalla normativa vigente in materia, con particolare riferimento ai contenuti dell'art.49 del DPR 753/1980.

Lungo il tracciato della linea ferroviaria è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza inferiore a 30 m dal limite della zona di occupazione della rotaia più vicina, fatte salve le deroghe eventualmente concesse dall'ente proprietario della tratta ferroviaria.

Allo stesso modo non è possibile costruire recinzioni ad una distanza inferiore a 6 m. Laddove le recinzioni siano di altezza inferiore a m 1,50 la distanza può essere diminuita a 5 m.

Le fasce di rispetto individuate dalla cartografia del Piano delle regole comprendono le aree interessate dalla linea ferroviaria RFI e da tutti gli apprestamenti tecnici, i servizi e gli edifici ad essa collegati.

63.5 AREE DI RISCHIO ARCHEOLOGICO.

Il PdR individua nella sua strumentazione cartografica le aree di rischio archeologico.

Esse sono le aree all'interno delle quali la Soprintendenza per i Beni archeologici della Lombardia ha fornito indicazioni di avvenuto ritrovamento di reperti archeologici e per le quali il PdR definisce i perimetri delle aree da sottoporre ad un regime di attenzione.

All'interno delle aree appositamente perimetrate e dei perimetri del Nucleo di antica formazione ogni intervento che comporti scavi o movimentazione di terra deve essere preventivamente comunicato alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia affinché sia possibile valutare ogni possibile interferenza con presenza archeologiche e sia possibile eseguire un controllo archeologico sul cantiere nei casi in cui sarà ritenuto opportuno da parte dell'ente ministeriale.

ART. 64 VINCOLI DI DIFESA DEL SUOLO

I vincoli di difesa del suolo presenti nel territorio comunale sono:

64.1 ZONE DI RISPETTO POZZI E SORGENTI (D.LGS 152/2006)

Sono le aree di salvaguardia atte a assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorse idriche destinate al consumo umano istituite ai sensi della parte Terza del D.Lgs. 152/2006 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le aree di salvaguardia, come individuate sugli elaborati grafici dell'indagine geologico tecnica del territorio comunale, e riportate sulla tav. A 5 "Carta dei vincoli", sono distinte nelle seguenti zone:

1. Zona di Tutela assoluta, è l'area immediatamente adiacente all'opera di captazione (comprende un intorno di 10 m di raggio dal pozzo o dalla sorgente) recintata e adibita esclusivamente ad opere di presa e a costruzioni di servizio Le zone di tutela assoluta dei pozzi pubblici ad uso potabile, previste dall'art. 94, comma 3, del D.Lgs. 152/2006, aventi una estensione minima di 10 mt. di raggio dal punto di captazione, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio

2. Zona di rispetto, è la porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta nella quale è vietato l'insediamento di attività giudicate incompatibili (centri di pericolo); definita con criterio temporale (isocrona corrispondente ad un tempo t = 60 gg.), in base al R. R. n. 2 del 24 marzo 2006 e alla D.G.R. 6/15137 del 27 giugno 1996, per il Pozzo Galizia 2, e con criterio geometrico (raggio = 200 m) per i restanti pozzi dell'acquedotto comunale presenti sul territorio

   In particolare nella Zona di Rispetto, in base all'art. 94 del D.Lgs. 152/06, è vietato l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

   A. dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;

   B. accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;

C. *spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;*

D. *dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;*

E. *aree cimiteriali;*

F. *apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;*

G. *apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;*

H. *gestione di rifiuti;*

I. *stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;*

J. *centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;*

K. *pozzi perdenti;*

L. *pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.*

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

Nella direttiva D.G.R. 10/04/2003 n. 7/12693 sono descritti i criteri e gli indirizzi in merito alla realizzazione di strutture e all'esecuzione di attività ex novo nelle zone di rispetto delle opere di captazione esistenti; in particolare, all'interno dell'All. 1 – punto 3 della detta delibera, sono elencate le direttive per la disciplina delle seguenti attività all'interno delle zone di rispetto:

- realizzazione di fognature;
- realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione.

Per quanto riguarda la realizzazione di fognature (punto 3.1) la delibera cita le seguenti disposizioni:

- i nuovi tratti di fognatura da situare nelle zone di rispetto devono:
  - costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa, e recapitare esternamente all'area medesima;
  - essere realizzati evitando, ove possibile, la presenza di manufatti che possano costituire elemento di discontinuità, quali i sifoni e opere di sollevamento.
- nella Zona di Rispetto di una captazione da acquifero non protetto:
  - non è consentita la realizzazione di fosse settiche, pozzi perdenti, bacini di accumulo di liquami e impianti di depurazione;
  - è in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche provenienti da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.
- per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) insediate nella Zona di Rispetto sono richieste le verifiche di collaudo.

Per quanto riguarda la realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relativa urbanizzazione (punto 3.2), nelle zone di rispetto la delibera dispone:

- per la progettazione e la costruzione degli edifici e delle infrastrutture di pertinenza non possono essere eseguiti sondaggi e indagini di sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di possibile inquinamento della falda;
- le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati che non dovranno interferire con la falda captata [...].

In tali zone, inoltre, non è consentito:

- la realizzazione, a servizio delle nuove abitazioni, di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo sia nel sottosuolo;
- l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose;
- l'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini […].

Nelle zone di rispetto è consentito l'insediamento di nuove infrastrutture viarie e ferroviarie, fermo restando che:

- le infrastrutture viarie a elevata densità di traffico (autostrade, strade statali, provinciali, urbane a forte transito) devono essere progettate e realizzate in modo da garantire condizioni di sicurezza dallo sversamento ed infiltrazione di sostanze pericolose in falda […];

- lungo tali infrastrutture non possono essere previsti piazzali per la sosta, per il lavaggio di mezzi di trasporto o per il deposito, sia sul suolo sia nel sottosuolo, di sostanze pericolose non gassose;
- lungo gli assi ferroviari non possono essere realizzati binari morti adibiti alla sosta di convogli che trasportano sostanze pericolose.

Nei tratti viari o ferroviari che attraversano la Zona di Rispetto è vietato il deposito e lo spandimento di sostanze pericolose, quali fondenti stradali, prodotti antiparassitari ed erbicidi, a meno di non utilizzare sostanze che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

Per le opere viarie o ferroviarie da realizzare in sottosuolo deve essere garantita la perfetta impermeabilizzazione delle strutture di rivestimento e le stesse non dovranno interferire con l'acquifero captato.

Nelle zone di rispetto è inoltre vietato lo spandimento di liquami e la stabulazione, l'utilizzo di fertilizzanti di sintesi e di fanghi di origine urbana o industriale (punto 3.4).

Le zone di rispetto e di protezione dei pozzi hanno lo scopo di disciplinare gli interventi e le attività ammissibili ai fini della tutela delle acque e della salute pubblica, non generando vincoli pre-espropriativi. Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione delle limitazioni stabilite, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

64.2 FASCIA DI RISPETTO DEL RETICOLO IDROGRAFICO - VINCOLO DI POLIZIA IDRAULICA, AI SENSI DEL R.D.523/1904 E R.D. 368/1904;

Le fasce di rispetto fluviale dei corsi d'acqua appartenenti al demanio fluviale e al reticolo idrico principale e minore e dei consorzi di bonifica sono riportate nella Carta dei vincoli della Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT vigente, allegata al PGT quale parte integrante e sostanziale del PGT, riportate poi anche sulla dalla tavola C.2.0 – vincoli - del PdR.

Nella fascia di rispetto del reticolo idrico principale sono ricompresi gli ambiti di rispetto dei corsi d'acqua principali, definiti dal provvedimento regionale emanato con D.g.r. n° 7/7868 successivamente integrata dalla D.g.r. n°7/13950, allegato A, in funzione della norma dettata con R.D. 523 del 1904.

All'interno delle pertinenze demaniali ed entro le fasce fluviali trovano applicazione, oltre al R.D. 523/1904, le Norme Tecniche di Attuazione PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) adottate con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 in data 26/04/2001 così come integrate dalla delibera del Comitato Istituzionale n. 5/2016 in data 07.12.2016.

All'interno delle s pertinenze fluviali del reticolo idrico demaniale la DGR 23/10/2015 n X/4229 e s.m.i disciplina le modalità di rilascio delle concessioni demaniali e i relativi canoni, nonchè i criteri circa l'attività di polizia idraulica.

La l.r. 4/2016 in materia di difesa del suolo indica le misure per assicurare la prevenzione del rischio idraulico e idrogeologico e le misure per ripristinare condizioni di maggiore naturalità ai corsi d'acqua, per recuperare a funzioni idrauliche e ambientali le aree di pertinenza idraulica e per la riqualificazione fluviale;

La fascia di rispetto del reticolo idrico minore è determinata in applicazione dei criteri della d.g.r. n° 7/7868 successivamente integrata dalla D.g.r. n°7/13950, allegato B.

Per il Comune di **Vertemate con Minoprio** le fasce di rispetto del reticolo idrico minore sono state individuate dalla Componente geologica di piano a seguito di individuazione del reticolo idrico minore approvata il 10/04/2008 con delibera C.C. n° 13, con parere favorevole della Regione Lombardia Sede territoriale di Como del 28/02/2005 Y148.2005.0000790.

64.3 CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA AI SENSI DELLE DGR 22 DICEMBRE 2005, N. 8/1566 E DGR 28 MAGGIO 2008, N. 8/7374.

Gli interventi previsti dal PGT dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica così come definite nella DGR 22 dicembre 2005, n. 8/1566 e DGR 28 maggio 2008, n. 8/7374 e come individuate nell'Indagine Geologico tecnica di supporto al PGT (Carta della Fattibilità).

Le classi di fattibilità sono riportate, per sintesi, nella tavola C.2.0 del PdR– vincoli – limitatamente alle classi IV e III.

All'interno delle classi di fattibilità individuate dalla Componente geologica, idrogelologica e sismica del PGT si applicano le norme geologiche di piano allegate alla stessa Componente geologica e costituenti parte integrante e sostanziale delle presenti norme anche se qui non letteralmente riportate.

64.4 VINCOLO IDROGEOLOGICO - ART. 1 R.D.L. DEL 30 DICEMBRE 1923, N° 3267.

Il regime di vincolo idrogeologico, laddove presente, deriva direttamente dall'individuazione di dettaglio operata dal decreto di apposizione del vincolo stesso, che trova, pertanto, prioritaria e prevalente applicazione rispetto alle eventuali difformi indicazioni contenute nelle tavole del PdR e del PGT in genere.

Tali aree partecipano alla dotazione edificatoria complessiva dell'azienda agraria secondo i disposti di cui all'art.59 della LR12/05.

Per i terreni vincolati la trasformazione dei boschi in altre qualità di coltura è subordinato non solo ai vincoli di ammissibilità individuati dal PIF vigente, ma anche alla preposta autorizzazione regionale di cui all'art. 7 del R.D.L. e alle modalità da essa prescritte.

64.5 DIFESA DEL SUOLO E RISPETTO DEL PRINCIPIO DI INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA

Ai fini della difesa del suolo, gli interventi di trasformazione del suolo sono soggetti al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica e ai criteri indicati dal Regolamento Regionale n°7/2017, emanato in attuazione della LR 4/2016, ovvero delle eventuali modifiche e integrazioni che dovessero intercorrere nel periodo di vigenza del PGT.

64.6 OPERE PRIORITARIE PER LA DIFESA DEL SUOLO –OBIETTIVI INFRASTRUTTURALI PRIORITARI DI INTERESSE REGIONALE (ART. 20 COMMA 4 L.R. 12/05) - VASCHE DI LAMINAZIONE DEL SEVESO - CODICE PGRA MISURA ITN008_ITBABD_FRMP2021A_024

Nelle tavole C.1.n del PdR è riportata la perimetrazione delle aree interessate dalla realizzazione delle vasche di laminazione del torrente Seveso, costituente obiettivo prioritario del PTR ai sensi del comma 4 art. 20 l.r. 12/05, come da Progetto Esecutivo con Codice PGRA misura ITN008_ITBABD_FRMP2021A_024.

TITOLO VII AREE NON SOGGETTE A TRASFROMAZIONE URBANISTICA

ART. 65 INDIVIDUAZIONE DELLE AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Sono aree non soggette a trasformazione urbanistica, anche se non specificatamente individuate dalla cartografia di piano le aree ricomprese nella classe di fattibilità geologica IV individuate nella Carta della Fattibilità Geologica dello studio geologico del territorio allegato al PGT quale sua parte integrante e sostanziale

TITOLO VIII PIANO DELLE REGOLE - NORME FINALI

ART. 66 RICHIAMO AI CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI

Ai fini della piena comprensione delle previsioni della pianificazione comunale, le tavole C.1.n - Disciplina del Piano delle Regole – individuano le aree interessate dalle prescrizioni del Piano dei Servizi al quale comunque è demandata ai sensi di legge (art. 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n° 12) la regolamentazione e la pianificazione delle aree per servizi pubblici o di interesse generale.

ART. 67 EDIFICAZIONE ESISTENTE - DIFFORMITÀ DAL PIANO DELLE REGOLE

E' vietata qualsiasi trasformazione o alterazione dello stato di fatto che non si adegui alle previsioni del Piano delle Regole.

Le costruzioni esistenti che alla data di adozione del Piano delle Regole risultino in contrasto con le destinazioni di zona, o con altre previsioni di piano, potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo che non aumentino la SL., oppure da interventi di adeguamento alle norme di zona.

Le opere abusive, condonate ai sensi di legge, possono essere oggetto di qualunque tipo di intervento purché conforme alle disposizioni del PGT; in caso di contrasto con le disposizioni del PGT possono essere solo oggetto di manutenzione ordinaria o straordinaria o di risanamento conservativo che non determinino la configurazione di un nuovo organismo edilizio.

ART. 68 COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (ART. 57 DELLA L.R. 11 MARZO 2005, N. 12)

Ogni intervento da realizzarsi sul territorio comunale è soggetto alle prescrizioni e alle indicazioni delle “norme geologiche di piano” contenute nel documento denominato “Componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio” redatto ai sensi dell’art. 57 della L.R. 11 marzo 2005, n°12.

TITOLO IX PARCO REGIONALE DELLE GROANE E DISCIPLINA URBANISTICA – NORMA TRANSITORIA

ART. 69 RICHIAMO AL PTC DEL PARCO REGIONALE DELLE GROANE – NORMA DI COORDINAMENTO

Il PGT recepisce, nel suo apparato cartografico e normativo, i contenuti della Variante al PTC del Parco Regionale delle Groane adottata Deliberazione della Comunità del Parco n. 17 del 21/12/2021

Alla scadenza del periodo di salvaguardia della Variante al PTC del Parco Regionale si applicano, in via transitoria, le norme di cui al presente titolo, sino ad approvazione definitiva della Variante al PTC del Parco Regionale delle Groane.

69.1 INTERVENTI CONSENTITI SUGLI EDIFICI E SUGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

1. Fermi le eventuali diverse disposizioni dettate per gli specifici ambiti individuati all'interno del perimetro del Parco Regionale dalle tavole C.1.n del PdR, per gli edifici e gli insediamenti esistenti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il consolidamento statico, il risanamento conservativo ed il restauro. Ad eccezione degli edifici ricadenti nelle zone di interesse storico-architettonico, è ammessa altresì la ristrutturazione edilizia senza modifica di superficie coperta o di sagoma.

2. Il mutamento, integrale o parziale, della destinazione d'uso degli edifici esistenti non è consentito nelle zone di tutela naturalistica e nelle zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo naturalistico; nelle altre zone, il suddetto mutamento, qualora ammesso dalla disciplina di zona, va preventivamente autorizzato dall'Ente Gestore del Parco che valuta l'intervento sotto il profilo della compatibilità ambientale e paesaggistica e le forme di compensazione.

3. Al fine di preservare i luoghi identitari del Parco legati alla memoria storica e spirito dei luoghi, nella cartografia del PGT sono individuati gli elementi di carattere storico – culturale. Sono ammessi, per tutti gli elementi individuati, gli interventi di: restauro conservativo e manutenzione ordinaria. Per le cascine, sono altresì ammessi, gli interventi di manutenzione straordinaria e, solo in caso di certificato degrado statico, ristrutturazione edilizia con il vincolo di mantenimento di sagoma e sedime, oltre al rispetto della tipologia architettonica e dei materiali.

69.2 ATTIVITÀ ED INSEDIAMENTI INCOMPATIBILI

1. Per le attività insediate sulla base di autorizzazioni ex art. 208 D.Lgs. 152/2006 si applica quanto indicato nella relativa autorizzazione, sino al momento della sua scadenza e fatte salvi gli eventuali rinnovi che

saranno emanati dalle autorità competenti al loro rilascio. Ciò fatte salve norme regolamentari dell'Ente Gestore del Parco di contenuto più restrittivo.

2. Nel territorio ricompreso nel Parco Regionale è vietato il nuovo insediamento e l'ampliamento dei seguenti impianti ed attività:
   a. impianti di distribuzione di carburante e di servizio alla viabilità nonché attività insalubri di prima classe, con esclusione degli allevamenti zootecnici previsti dal piano di settore agricoltura;
   b. impianti di gestione di rifiuti urbani e/o speciali nonché impianti di depurazione o smaltimento per conto terzi fatto salvo l'attività di produzione energetica da fonti rinnovabili;
   c. il campeggio libero, la sosta di camper o caravan oltre 24 ore, i depositi di camper o caravan, cassoni, container, materiale ingombrante, rottami od auto in demolizione, le attività di autocross, motocross e ciclocross, le attività di aeromodellismo, tiro al piattello, eliporto, aeroporto, campo volo, motocross e le attività di crash-test salvo quelle esistenti e regolarmente autorizzate e convenzionate con l'EG in cui siano previste le opere di mitigazione e compensazione per ridurre l'impatto delle attività sull'ambiente;
   d. la realizzazione di piazzole per la raccolta differenziata dei rifiuti e di impianti di compostaggio delle frazioni organiche da raccolta differenziata, ad esclusione di quelli localizzati nelle zone per servizi di interesse comunale e nelle zone riservate alla pianificazione comunale orientata.
3. Per i suddetti impianti già esistenti alla data di adozione della variante generale sono ammessi gli interventi di cui al c.1 lettere a), b) dell'art 3 del Dpr 380/01 nonché gli interventi atti a sostituire le attività insalubri di prima classe con altre attività non insalubri e compatibili al relativo ambito territoriale;
4. Per le sole attività soggette ad AUA o AIA, ritenute incompatibili ai fini della presente normativa, le autorizzazioni in scadenza possono essere rinnovate, da parte dell'Ente competente, esclusivamente previo convenzionamento con il Comune o l'Ente Gestore del Parco. La convenzione dovrà disciplinare le opere di mitigazione e compensazione, per ridurre o comunque limitare l'impatto delle attività sull'ambiente e relativo paesaggio, e definire i tempi e le modalità per la cessazione delle attività, inclusi gli interventi da eseguirsi obbligatoriamente al fine di riqualificare l'ambiente ed il relativo paesaggio.

69.3 ZONE DI TUTELA NATURALISTICA

1. Nelle tavole C.1.n del PdR è individuata la zona di tutela naturalistica della Valle del Seveso.
2. Le aree ivi ricomprese sono destinate al mantenimento della biodiversità ed alla conservazione dell'ambiente naturale delle Groane e della Brughiera briantea, nella sua articolazione in boschi,

brughiere, zone di rinnovazione spontanea, molinieti, fontanili, risorgive, zone umide, anche di origine artificiale e rinaturalizzate. Gli interventi, tesi ad orientare scientificamente l'evoluzione della natura, debbono, in particolare, essere diretti alla salvaguardia ed al potenziamento del patrimonio boschivo e delle zone umide nonché al contenimento ed all'indirizzo dei fenomeni evolutivi delle brughiere e dei molinieti.

3. Gli interventi, attuati o autorizzati dall'Ente Gestore, debbono favorire e orientare l'evoluzione dell'ambiente naturale verso il miglior equilibrio tra vegetazione e condizioni ambientali. Per le aree boscate dev'essere in particolare favorita la diffusione delle specie tipiche locali e la conversione dei boschi cedui in cedui composti e d'alto fusto; per le aree di rinnovazione spontanea dev'essere favorita l'evoluzione verso tipologie forestali in equilibrio con lo stato climax. Per le grandi aree di brughiera gli interventi ed i piani di settore debbono tendere alla conservazione dell'associazione vegetale tipica di tale ambiente naturale, favorendone la diffusione ed il potenziamento e, se del caso, contenendone ed indirizzandone l'evoluzione naturale. Nelle zone umide sono consentiti gli interventi di conservazione attiva o finalizzati a renderne possibile la fruizione a scopo educativo o di studio e ricerca scientifica.

4. Sono consentiti gli interventi di manutenzione dei sentieri, delle strade poderali o forestali, delle piste ciclocampestri esistenti nonché la realizzazione di nuovi sentieri o piste solo previo parere dell'Ente Gestore del Parco.

5. È vietato:

   a. realizzare opere edilizie o manufatti di qualsiasi genere nel sottosuolo, sul suolo od in elevazione;

   b. asportare minerali o terriccio vegetale, aprire o coltivare cave;

   c. trasformare o cambiare l'uso di boschi, di zone di rinnovazione spontanea, di brughiere, di molinieti, di zone umide;

   d. esercitare l'attività florovivaistica ed orticola sotto qualsiasi forma;

   e. impiantare pioppeti e colture di altre specie arboree a rapido accrescimento per la produzione di legname o biomassa vegetale;

   f. danneggiare e disturbare animali, raccogliere o distruggere i loro nidi, danneggiare o distruggere il loro ambienti, appropriarsi di animali rinvenuti morti o di parte di essi, fatta salva l'attività venatoria;

   g. introdurre specie animali o vegetali non caratteristiche del territorio;

   h. captare, deviare od occultare acque o risorgive;

6. La fruizione, da parte dei cittadini, con finalità culturali, educativa e ricreativa di sentieri e di piste ciclopedonali esistenti, comprese quelle già utilizzate per la mountain bike o previsti dal piano di settore della viabilità è consentita secondo gli usi e le consuetudini
7. L'esercizio dell'attività agricola è consentito nelle aree già utilizzate per tale uso
8. Le zone di tutela naturalistica possono essere disciplinate anche da eventuali piani di settore approvati dall'Ente Gestore del Parco, dalle norme del parco naturale ove ricadenti o dal piano di gestione dei SIC ove presente.

69.4 ZONE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE AD INDIRIZZO NATURALISTICO

1. Le aree comprese in queste zone sono destinate alla conservazione ed al ripristino del paesaggio delle Groane e della Brughiera, nei suoi valori naturali e seminaturali tradizionali ad indirizzo naturalistico. Gli interventi debbono tendere al ripristino ed alla valorizzazione delle potenzialità naturali ed estetiche nonché alla prevenzione degli effetti nocivi di origine antropica, in funzione educativa, culturale, scientifica e ricreativa.
2. Sono consentiti i seguenti interventi:
    a. ricostruzione e riqualificazione volti al recupero del paesaggio originario e tradizionale delle Groane e della Brughiera;
    b. conservazione del suolo, ripristino e miglioramento dei sistemi di drenaggio superficiale; formazione e recupero di specchi lacustri, stagni e zone umide;
    c. iniziative per la tutela, in ambiti delimitati, di particolari ecosistemi o specie vegetali o animali;
    d. utilizzazioni forestali delle aree boscate e altre attività selvicolturali di rinnovazione spontanea volte a favorire la diffusione delle specie tipiche locali e la conversione dei boschi cedui in boschi d'alto fusto;
    e. imboschimento e rimboschimento;
    f. formazione di prati calpestabili, di percorsi ciclopedonali ed equestri;
    g. l'esercizio della agricoltura, nelle aree già a tal scopo utilizzate, nelle seguenti forme: seminativo asciutto, seminativo irriguo, ortofrutticoltura, prato stabile, prato avvicendato, prato-pascolo, pascolo con la possibilità di realizzare mangiatoie e ricoveri temporanei atti esclusivamente al ricovero di animali, pioppeti e colture di specie arboree a rapido accrescimento per produzione di legname o biomassa vegetale.
3. È vietato:

a. realizzare opere edilizie e manufatti in genere, diversi da quelli citati al precedente comma;

b. asportare minerali o terriccio vegetale;

c. trasformare o cambiare l'uso di boschi, di zone di rinnovazione spontanea, di brughiere, di molinieti, di zone umide.

4. La fruizione, da parte dei cittadini, con finalità culturale, educativa e ricreativa di sentieri e di piste ciclopedonali esistenti, comprese quelle già utilizzate per la mountain bike o previsti dal piano di settore della viabilità approvato dall'Ente Gestore è consentita secondo gli usi e le consuetudini.

69.5 ZONE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE AD INDIRIZZO AGRICOLO

1. Le aree comprese in queste zone sono destinate alla conservazione ed al ripristino del paesaggio delle Groane e della Brughiera, nei suoi valori naturali e seminaturali tradizionali ad indirizzo agricolo: esse sono destinate alla valorizzazione dell'attività agricola nel contesto dell'area protetta in un corretto equilibrio fra le esigenze della produzione, della tutela ambientale e della fruizione pubblica

2. L'Ente Gestore del Parco definisce le linee di indirizzo per l'attività agricola che garantiscano il rispetto degli obiettivi generali di tutela e salvaguardia dei valori ambientali ed ecologici del parco.

3. Gli interventi di nuova edificazione sono consentiti, anche nel Parco Naturale, con concentrazione delle nuove volumetria nelle aree indicate dal Piano di settore di indirizzo agricolo approvato dall'Ente Gestore del parco regionale. In sua assenza l'edificazione dovrà avvenire in continuità con le strutture agrarie esistenti;

4. Le colture in serra permanente o in serra stagionale potranno essere realizzate, previa valutazione e autorizzazione dell'EG, solo a condizioni che preservino i coni visuali su immobili di interesse storico o le visuali di valore paesaggistico su immobili di interesse storico o le visuali di valore paesaggistico indicati dalle tavole C.1.n del PdR o su eventuali ulteriori tavole di analisi paesaggistica approvate dall'Ente gestore del Parco;

5. È fatto obbligo di salvaguardare i principali elementi orografici e paesaggistici, quali terrazzamenti, torrenti, rogge e canali di drenaggio, filari, siepi di campagna, fasce tampone e fasce boscate, sentieri e strade poderali.

69.6 ZONE DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO

1. Sono compresi in queste zone gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n 42/2004 nonché le aree, il verde, i giardini storici, i giardini di villa, i complessi edificati e le relative pertinenze ritenuti di particolare

interesse storico-architettonico. Compatibilmente con le esigenze di tutela, gli immobili e le aree sono valorizzati in funzione sociale ed è favorita l'accessibilità pubblica

2. Per tali zone, tutte ricomprese all'interno dei Nuclei di Antica Formazione di cui alle tavola NAF1 e NAF2 si applicano le norme di attuazione dei Nuclei di Antica Formazione, salve le ulteriori seguenti specificazioni laddove più restrittive. Sono comunque escluse le destinazioni commerciali di media e grande distribuzione nonché le attività industriali e le altre attività artigianali.

3. Non sono comunque ammessi ampliamenti né incrementi volumetrici fuori terra; ferma, invece, restando la possibilità di realizzare manufatti, ivi inclusi i parcheggi, nel sottosuolo. È tuttavia consentito, sempre a condizione che non determinino modifiche della sagoma e dei sedimi dei fabbricati, il recupero delle SL legittimamente esistenti anche senza permanenza di persone. I giardini e gli spazi aperti delle ville e delle residenze comprese in queste zone debbono essere tutelati sia sotto il profilo del disegno architettonico, sia degli elementi di arredo, sia delle essenze. Non è consentita alcuna nuova utilizzazione degli spazi aperti, dei giardini e dei cortili di pertinenza delle ville e delle residenze, né di carattere agricolo, né ortofrutticolo né florovivaistico, né per deposito dei materiali, fatti salvi gli interventi eventualmente consentiti dal piano di settore dell'Ente Gestore, laddove approvato, nonchè e le manifestazioni temporanee all'aria aperta.

69.7 ZONE EDIFICATE

1. Le aree comprese in queste zone sono destinate alla residenza nonché alle attrezzature pubbliche ed alle infrastrutture necessarie alla riorganizzazione urbanistica dei nuclei edificati esistenti. Laddove legittimamente insediate sono ammesse le attività terziarie e produttive esistenti. E' fatta salva la SL, il Volume, l'IC e ogni altro parametro urbanistico edilizio esistente, se legittimamente realizzato.

69.8 ZONE A VERDE PRIVATO ED A SPAZI PERTINENZIALI

1. In esse sono inclusi parchi privati, giardini e spazi aperti annessi a lotti edificati. Le aree comprese in queste zone sono destinate al mantenimento delle formazioni arboree ai fini di preservare la continuità del verde negli spazi di cui al primo periodo.

2. Sono consentiti i seguenti interventi:

   a. realizzazione di attrezzature sportive (ivi comprese piscine) scoperte, entro il 30% della superficie del lotto se di pertinenza di edifici residenziali esistenti;

   b. mantenimento di piazzali di servizio alle adiacenti imprese, destinati allo stoccaggio ed alla movimentazione dei materiali, dei prodotti, dei mezzi purché vengano costituite cortine alberate su una superficie non inferiore al 10% del lotto. Sono consentiti impianti per la movimentazione di

materiali e la posa di strutture amovibili per riparare i prodotti da eventi atmosferici;

c. realizzazione di orti familiari annessi alle residenze e di allevamenti di animali di bassa corte per uso familiare;

d. realizzazione di parcheggi scoperti, con superficie drenante, limitatamente alle superfici minime previste dalle vigenti leggi e regolamenti;

e. realizzazione di ricovero attrezzi, entro l'indice massimo 0,03 mq/mq di SCOP e con un massimo di 30 mq ed altezza di 2,5 m per singolo proprietario;

f. realizzazione di recinzione avente caratteristica di permeabilità ottica, secondo i tipi approvati dal parco Regionale o, in loro assenza, le modalità indicate dal PdR per i *Comparti isolati non agricoli in aree agricole*.

Nella scelta delle specie da mettere a dimora debbono essere privilegiate le specie autoctone, come individuate dal PIF. I piazzali di cui alla lett. b del precedente comma debbono avere superficie drenante, fatte salve documentate ragioni di carattere funzionale, ambientale od igienico. Il progetto relativo alle zone edificate deve includere le aree adiacenti appartenenti alla medesima proprietà, classificate a verde privato ed a spazi pertinenziali.

3. È vietato:

a. attivare e mantenere, anche all'aperto, attività industriali, artigianali, commerciali salve le fattispecie di cui al precedente secondo comma;

b. costruire manufatti edilizi anche precari, fuori dalle fattispecie di cui al precedente secondo comma;

c. la realizzazione: di depositi di materiali, di manufatti di qualunque genere fatte salve le fattispecie di cui al precedente c. 2, la collocazione fuori terra di recipienti per la raccolta delle acque.

69.9 ZONE AGRICOLE DESTINATE AI SERVIZI ALL'AGRICOLTURA

1. Le aree comprese in queste zone sono destinate alla concentrazione delle attrezzature legate alla conduzione dell'attività agricola, ivi compresa la residenza per i conduttori e gli addetti. L'edificazione è ammessa nei limiti e alle condizioni di cui al Titolo III della L.r. n 12/2005.

2. Tutti gli interventi debbono essere assolutamente rispettosi del contesto paesaggistico di riferimento. Le modifiche e gli ampliamenti degli edifici debbono rispettare i caratteri tipologici, materici e la tecnica costruttiva dei manufatti esistenti e le relazioni che detti manufatti hanno con il contesto paesaggistico: viali di accesso, filari e siepi boscate, elementi dell'idrografia superficiale ed altri elementi del paesaggio agrario o urbano. Le nuove edificazioni debbono rispettare i caratteri propri del sito di intervento, le relazioni fisiche, funzionali e vedutistiche del sito con il contesto paesaggistico più ampio, nonché i

caratteri propri dell'edilizia tradizionale rurale locale. Non sono ammessi progetti che non contengono indicazioni inerenti l'organizzazione degli accessi e la sistemazione degli spazi aperti all'intorno. La localizzazione di eventuali volumi tecnici e accessori incongrui con i caratteri paesaggistici del luogo dev'essere attentamente studiata, prevedendo eventualmente un parziale allontanamento dagli edifici rurali tradizionali ed un'attenta progettazione della sistemazione delle aree libere all'intorno al fine di mitigarne l'impatto.

3. Sono assentite le strutture di cui alla lett. e) comma 1 art. 6 del DPR 380/2001 e s.m.i. e per il ricovero dei prodotti agricoli (ad es. tensostrutture e tunnel agricoli), e prive di alcuna struttura in muratura, da prevedersi ad integrazione e comunque contigue a strutture aziendali esistenti.

69.10 ZONE PER SERVIZI

1. Le zone per servizi sono distinte a seconda che siano destinate a servizi del parco, servizi di interesse locale e sovracomunale e sono suddivise in zone per servizi del parco, zone per servizi comprensoriali e zone per servizi di interesse comunale
2. Le zone per servizi del parco sono specificamente destinate al mantenimento, allo sviluppo ed al nuovo insediamento di servizi, attrezzature ed infrastrutture dell'EG, quali la sede del parco, il centro visitatori, musei, l'orto botanico ed altre attrezzature culturali. In tali zone sono ammessi incrementi di superficie lorda di pavimento.
3. Nel territorio comunale, nelle zone per servizi comprensoriali sono ammesse esclusivamente *Vasche golenali e di laminazione* dei corsi d'acqua.
4. Nelle zone per servizi di interesse comunale sono ammesse attrezzature pubbliche o di uso pubblico come individuate nel piano dei servizi comunale. Sono altresì ammessi, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia, le cabine e le infrastrutture di servizio agli impianti di erogazione dei servizi di rete.

ALLEGATO A) DEFINIZIONI UNICHE DI CUI AL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO APPROVATO CON DGR 695 DEL 24 OTTOBRE 2018

1) ST - Superficie territoriale (mq)

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

2) SF - Superficie fondiaria (mq)

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

3) IT - Indice di edificabilità territoriale (mq/mq)

Quantità massima di superficie lorda edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

4) IF - Indice di edificabilità fondiaria (mq/mq)

Quantità massima di superficie lorda edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

5) CU - Carico urbanistico (mq)

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

6) DT - Dotazioni territoriali (mq)

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

7) Sedime (mq)

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

8) SCOP – Superficie coperta (mq)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50. Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.

9) <u>SP – Superficie permeabile (mq)</u>

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

10) <u>IPT o IPF - Indice di permeabilità (%)</u>

Rapporto tra la superficie permeabile (SP) e:

- la superficie territoriale (**IPT - indice di permeabilità territoriale**);
- la superficie fondiaria (**IPF - indice di permeabilità fondiaria**).

11) <u>IC - Indice di copertura (%)</u>

Rapporto tra la superficie coperta (SCOP) e la superficie fondiaria (SF).

12) <u>STOT - Superficie totale (mq)</u>

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

13) <u>SL – Superficie Lorda (mq)</u>

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

14) <u>SU – Superficie Utile (mq)</u>

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

15) <u>SA – Superficie Accessoria (mq)</u>

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei dei requisiti di agibilità, e i relativi corridoi di servizio;

- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;.
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

16) <u>SC – Superficie Complessiva (mq)</u>

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).

17) <u>SCAL - Superficie Calpestabile (mq)</u>

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).

18) <u>Sagoma</u>

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

19) <u>VT - Volume totale o volumetria complessiva</u>

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

20) <u>Piano fuori terra</u>

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

21) <u>Piano seminterrato</u>

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio. *Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una*

quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.

22) <u>Piano interrato</u>

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

23) <u>Sottotetto</u>

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

24) <u>Soppalco</u>

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

25) <u>Numero dei piani</u>

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

26) <u>Altezza lorda</u>

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.

Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

27) <u>Altezza del fronte</u>

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

28) <u>Altezza dell'edificio</u>

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

29) <u>Altezza utile</u>

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

30) Distanze

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

31) Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

32) Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

33) Edificio Unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

34) Pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

35) Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

36) Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

37) Loggia/Loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

38) Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

39) <u>Portico/Porticato</u>

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

40) <u>Terrazza</u>

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

41) <u>Tettoia</u>

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

42) <u>Veranda</u>

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

43) <u>AU - Altezza Urbanistica</u>

Altezza convenzionale di 3,00 m da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

44) <u>VU - Volume Urbanistico</u>

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.