

COMUNE DI SULBIATE

Provincia di Milano

Piano di Governo del Territorio

Legge regionale n° 12 del 2005



NORME TECNICHE

con le modifiche apportate a seguito delle controdeduzioni

Architetto Alberto Secchi
dicembre 2007 – agg. agosto 2007

PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI

1.- Finalità e strumenti del P.G.T.

1.1- Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) regola l'attività di uso e trasformazione del territorio comunale di Sulbiate secondo i seguenti principi fondamentali:

- .- la minimizzazione del consumo di suolo;
- .- la valorizzazione delle risorse ambientali e la sostenibilità degli interventi;
- .- la salvaguardia dei valori architettonici, storici e della memoria locale;
- .- la tutela del benessere degli abitanti mediante l'adeguamento e la qualificazione dei servizi alla persona.

Persegue tali obiettivi facendo partecipare l'iniziativa privata al raggiungimento di obiettivi di interesse generale, anche mediante una distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri ispirata al principio della massima equità possibile.

1.2.- Sono strumenti principali e prescrittivi del P.G.T. il Documento di Piano (di seguito denominato con la sigla "DP"), il Piano dei Servizi (di seguito denominato con la sigla "PS"), il Piano delle Regole (di seguito denominato con la sigla "PR").

Sono altresì strumenti della pianificazione comunale i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

L'azione di governo deve intendersi come una coerente e coordinata attuazione delle indicazioni e delle prescrizioni contenute in detti strumenti, ancorché essi abbiano termini di validità differenti.

Tale coerente e coordinata attuazione ha lo scopo di garantire uno sviluppo socio economico equilibrato e un uso urbanistico sostenibile delle diverse parti del territorio, affinché le previsioni di trasformazione non abbiano conseguenze negative sulla qualità degli insediamenti esistenti o previsti, in termini di traffico, rumore, accessibilità, salubrità dell'aria e qualità dell'ambiente.

I privati partecipano con le loro proposte e indicazioni alla formazione degli strumenti di governo, nelle forme e modalità previste dalla legge regionale 12/2005; le eventuali proposte dei privati devono essere conformi agli obiettivi del piano ed alle esigenze di sviluppo equilibrato e sostenibile di cui all'art. 2, punto 3 della stessa legge.

Ove uno degli strumenti sopra elencati sia decaduto per superamento dei termini di validità, o per decisione dell'Amministrazione Comunale, le sue previsioni conservano un valore indicativo, di riferimento, fino alla approvazione di un nuovo strumento. La sua riformulazione deve avvenire con coerente riferimento ai contenuti degli altri strumenti di governo ancora vigenti.

Il Piano Territoriale regionale e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, hanno efficacia di orientamento e indirizzo, fatte salve le previsioni aventi valore prevalente e vincolante.

1.3.- Sono strumenti sussidiari del P.G.T. i piani e gli studi settoriali predisposti per la definizione dei contenuti del P.G.T. Quanto in tali studi (con particolare riferimento a quelli per la componente geologica, idrogeologica e sismica, ed a quelli del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo -PUGSS-) risulta definito s'intende generalmente recepito negli strumenti del P.G.T., essi comunque conservano un valore prevalente per quanto riguarda gli elementi eventualmente non rappresentati o rappresentati in modo non completo negli elaborati del Piano di Governo, così come quelli definiti, con valore prescrittivo, nel PTC della Provincia, nel PTC del Parco Rio Vallone, o in Regolamenti specifici.

I contenuti non prescrittivi di tali studi settoriali o strumenti generali hanno invece valore di riferimento indicativo nel caso in cui da essi sia necessario assumere informazioni o indicazioni per una corretta interpretazione degli strumenti di governo comunali.

2.- Ambito di applicazione del PGT

Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovraordinati di livello regionale e provinciale e quindi dal presente Piano di Governo del Territorio, dai suoi piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore per quanto di loro specifica competenza.

Tutte le opere edilizie e le trasformazioni del suolo per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulti necessario il rilascio di un titolo abilitativo, nonché tutti i mutamenti di destinazione, con o senza opere edilizie, debbono risultare conformi alla disciplina del presente PGT.

3.- Elaborati del P.G.T.

Elaborati prescrittivi:

Documento di Piano

DP1, gli ambiti di trasformazione – tavola in scala 1:4.000

DP2, vincoli in atto sul territorio – tavola in scala 1:4000

DP3, carta della sensibilità paesaggistica – tavola in scala 1:7000

DP4, elementi della strategia di Piano – tavola in scala 1:7000

Piano dei Servizi

PS1, quadro dei servizi pubblici esistenti e di previsione – tavola in scala 1:4.000

Relazione e Quadro analitico dei servizi comunali (relazione)

Piano delle Regole

PR1 - il tessuto edilizio consolidato – tavola in scala 1:4.000

PR2 - prescrizioni di dettaglio relative alle tutele dei valori architettonici e dell'ambiente storico – tavola in scala 1:2.000

PR1, alto, il tessuto edilizio consolidato – scala 1:2.000

PR1, basso, il tessuto edilizio consolidato – scala 1:2.000

Lxfegenda delle tavole PR1 in scala 1:2000

Altri elaborati prescrittivi

Norme tecniche

Relazione generale di Piano (quadro territoriale; quadro socio economico; linee strategiche e contenuti del Piano)

Elaborati ricognitivi e conoscitivi

R1.- Quadro dei servizi intercomunali (tavola)

R2.- Tavola ambientale e paesistica (da PTCP) – tavola in scala 1:5.000

R3.- Rete Ecologica (da PTCP) – tavola in scala 1:5.000

R4.- Analisi degli edifici e del tessuto edilizio negli insediamenti consolidati – tavola in scala 1:4.000 con foto

R5.- Analisi degli edifici e del tessuto edilizio nei nuclei di antica formazione – tavola in scala 1:2.000

In caso di contrasto fra i contenuti degli elaborati sopra elencati le presenti norme prevalgono sugli elaborati grafici, mentre le indicazioni contenute negli elaborati grafici di maggior dettaglio prevalgono su quelli di dettaglio minore.

4.- Deroghe

Ai sensi dell'art. 40 della legge regionale 11 marzo 2005, n° 12, la deroga alle prescrizioni del P.G.T., a meno che si tratti di disposizioni sovra ordinate, è consentita esclusivamente per edifici ed impianti pubblici e d'interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nullaosta regionale e con comunicazione del procedimento agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 241/1990.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza è ammessa esclusivamente ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza fra i fabbricati compresi nell'ambito di intervento, stabiliti dal P.G.T. e dai Piani Attuativi; ove lo scopo sia quello dell'abbattimento di barriere architettoniche ci si atterrà alle disposizioni della l.r. 20 febbraio 1989, n° 6.

5.- Definizioni

Per la corretta interpretazione dei termini e delle sigle alle quali fanno riferimento sia il presente testo di norme che le tavole del P.G.T. si danno le seguenti definizioni:

Superficie territoriale (St)

È la superficie complessiva delle aree edificabili e non, comprese entro ambiti per i quali il P.G.T. prevede la formazione di Piani urbanistici Attuativi (PA). Essa comprende gli spazi per la pubblica circolazione, le aree e gli immobili soggetti a vincolo pubblico e/o di uso pubblico, le aree di verde privato, le aree di rispetto e tutela ambientale, quelle di connessione fra territorio agricolo ed edificato. La superficie territoriale di riferimento per un intervento attuativo può comprendere anche aree non contigue e con diversa destinazione urbanistica.

La superficie territoriale serve per la verifica dell'indice di edificabilità territoriale; tale verifica non si rende necessaria se l'edificabilità di un ambito attuativo viene definita in termini assoluti o di edificabilità fondiaria.

Superficie fondiaria (Sf)

La superficie fondiaria si identifica generalmente con l'ambito di concentrazione fondiaria definito dalle presenti norme e rappresentato graficamente in modo indicativo sulle tavole del P.G.T., essa è la superficie netta del lotto edificabile che costituisce normalmente l'area di pertinenza dell'edificio.

La superficie fondiaria risulta dalla Superficie territoriale, dedotte le aree soggette a vincolo pubblico e/o di uso pubblico, le aree di rispetto e tutela ambientale, quelle di connessione fra territorio agricolo ed edificato, ovvero destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Localizzazione, forma ed estensione della superficie fondiaria, salvo piccoli discostamenti riscontrati in seguito a verifiche catastali, risultano dalle tavole di azionamento del P.G.T.; sono ammesse, in sede di definizione degli strumenti attuativi e dei progetti, modifiche limitate di essa che abbiano come scopo solo quello di evitare la formazione di reliquati inutilizzabili.

Superficie coperta (Sc)

E' l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le strutture dell'edificio e dei fabbricati accessori (che non siano box pertinenziali per le auto, salvo che si tratti di box incorporati nell'edificio principale e da esso sporgenti), realizzate fuori terra, compresi i porticati e le logge. Non concorrono alla sua determinazione le strutture orizzontali a sbalzo quali, bow widow, balconi, gronde, sporti aperti, tettoie, pensiline, ecc., a condizione che non eccedano la sporgenza di mt 1,50, in caso contrario verrà presa in considerazione la sola eccedenza.

Superficie lorda di pavimento (Slp)

Individua la somma delle superfici dei singoli piani dell'edificio comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali di chiusura, considerate convenzionalmente dello spessore di cm. 30, al lordo di tutti i collettori fissi verticali quali: canne fumarie e canne di smaltimento rifiuti incorporate nelle murature, asole per il passaggio di impianti, ecc.; delle superfici degli eventuali piani interrati, seminterrati e soppalchi, qualora siano agibili o abitabili ai sensi delle normative vigenti. Sono detraibili dalla Slp come sopra calcolata:

- .- i portici, le logge, i balconi e i terrazzi, aperti;
- .- le superfici delle scale e degli ascensori al netto delle murature, salvo il caso di scale realizzate all'interno di una unità immobiliare quali elementi di comunicazione di parti di essa, che vanno invece calcolate;
- .- la superficie dei ripiani di arrivo delle scale e di sbarco degli ascensori, anche se non coincidenti, computate con riferimento alla lunghezza netta del fronte della scala e dell'ascensore e ad una profondità massima di m. 1,50;
- .- le scale esterne aperte, al lordo delle strutture perimetrali;
- .- le superfici, al netto delle murature perimetrali, degli atri comuni al piano terra, e quelle a servizio della comunità condominiale per attività sociali e culturali, purché a ciò adibite tramite apposito vincolo (fino al limite di 1 metroquadro ogni 40 metriquadri di Slp) e quelle adibite a servizi ed attrezzature pubbliche, o d'interesse pubblico, il cui vincolo perpetuo di destinazione sia stabilito tramite convenzione o atto d'obbligo unilaterale registrato;
- .- i volumi tecnici;
- .- le cantine, purché l'intradosso del solaio di copertura non fuoriesca dalla quota 0,00 oltre m.1,20.**
- .- le autorimesse di pertinenza.vgo

Volume virtuale (V)

E' la misura in metri cubi che definisce l'edificabilità ammessa. Si computa al metro cubo vuoto per pieno, come sommatoria delle superfici lorde di pavimento per l'altezza virtuale di m. 3.20.

Il volume così calcolato serve per la verifica degli indici edificatori, della dotazione minima di aree a standard nell'ambito dei piani esecutivi e della dotazione minima di parcheggi privati.

In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, la verifica degli indici edificatori, non può prescindere dal computo delle preesistenze volumetriche sul lotto alla data di adozione del PRG (calcolate nello stesso modo).

Un eventuale frazionamento del lotto successivo alla data di adozione del PRG non consente, se globalmente il lotto abbia esaurito la sua potenzialità edificatoria, l'autonoma computabilità a fini edificatori della porzione ripartita.

Volume reale (VR)

E' il volume compreso entro il profilo esterno dell'involucro murario e del tetto (estradosso), esclusi balconi, cornici e altri aggetti aperti.

Altezza massima dell'edificio (H)

Nelle presenti norme l'altezza H delle costruzioni esprime il limite sul piano verticale oltre il quale gli edifici non possono elevarsi e si calcola misurando la distanza fra l'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile e la quota del piano del marciapiede. Per piano del marciapiede s'intende la quota media del tratto di marciapiede stradale antistante il lotto, e qualora il marciapiede non esista, o non sia previsto, si assume la quota media della strada o del terreno dal quale si accede o è previsto l'accesso al lotto maggiorata di 15 centimetri.

Nel caso in cui la quota del marciapiede, o della strada, differisca sensibilmente dalla quota del terreno interno all'area di pertinenza nel punto di spicco del fabbricato da erigere, la quota di riferimento sarà stabilita in relazione alla quota del piano di utilizzo in progetto (quota del terreno naturale, senza riporti o alterazioni di quota) al piede della fronte principale.

I volumi tecnici, come definiti dalla Circolare Min. LL.PP. 31 gennaio 1973, n. 2474, non vengono presi in considerazione.

Per gli edifici a destinazione produttiva l'altezza si misura fino all'intradosso delle strutture di sostegno della copertura (travi, tegoli, ecc.).

Nel caso di edifici costituiti da volumi funzionalmente autonomi ma contigui, o di edifici a gradoni, l'altezza va verificata per ogni singola componente volumetrica.

Nel computo dell'altezza massima debbono essere compresi tutti i piani abitabili, esclusi i sottotetti ed i soppalchi non agibili, né abitabili.

Altezza di colmo (HC)

Nel caso di costruzione con copertura piana l'altezza di colmo è l'altezza dell'edificio misurata all'estradosso della soletta di copertura, esclusi i volumi tecnici.

Nel caso di costruzione con copertura a falde l'altezza di colmo è l'altezza massima raggiunta dall'estradosso della copertura inclinata, sempre esclusi i volumi tecnici.

La misurazione dell'altezza di colmo deve essere fatta con gli stessi criteri indicati per il calcolo dell'altezza H.

Distanza minima degli edifici dai confini

Individua la distanza minima dei perimetri delle costruzioni, espressa in metri, dai confini con i terreni contigui di proprietà di terzi, misurata perpendicolarmente ad essi in proiezione orizzontale.

I manufatti completamente interrati non rilevano ai fini del computo della distanza minima dai confini.

Le costruzioni accessorie, intese come edificazioni a servizio del fabbricato principale (autorimesse, depositi, rustici, ecc.), possono essere edificate sul confine di proprietà se non eccedono l'altezza lorda di metri 2,80.

Le distanze minime dai confini devono risultare in tutte le zone edificabili non inferiore a m. 5, fatta salva la facoltà dei proprietari confinanti di impegnarsi reciprocamente, tramite convenzione trascritta, da notificarsi all'Amministrazione Comunale, ad edificare in confine. **Tale distanza minima deve essere rispettata anche dagli sporti (balconi, terrazzi, ecc.).**

In tutte le zone edificabili, mediante la trascrizione di apposita convenzione costitutiva di servitù non aedificandi, il proprietario di un lotto può anche autorizzare il proprietario del lotto confinante ad edificare sul confine di proprietà, impegnandosi ad edificare in arretramento nel rispetto delle distanze tra edifici.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme viene equiparato al confine di proprietà anche il limite che divide, sulle tavole del P.G.T., due ambiti a differente destinazione, quando uno dei due sia vincolato all'uso pubblico per opere di urbanizzazione secondaria.

Viene pure equiparato al confine di proprietà, limitatamente agli interventi da effettuare in zone produttive artigianali e industriali, il limite che sulle tavole del P.G.T., divide ciascuna di tali zone dalle zone residenziali.

Distanza minima tra gli edifici

È la distanza minima in soprassuolo, espressa in metri, **da rispettare anche dagli sporti (balconi, terrazzi, ecc)**, corrispondente alla lunghezza del segmento minimo congiungente le costruzioni in proiezione orizzontale, sia che le stesse insistano sullo stesso lotto o che insistano su lotti confinanti.

Le costruzioni accessorie non vengono considerate ai fini del calcolo della distanza tra fabbricati, se la loro altezza non eccede i m. 2,80.

Nei nuclei di antica formazione la distanza minima tra edifici deve essere quella preesistente.

Per i nuovi edifici e gli ampliamenti di edifici esistenti e i nuovi edifici, dove consentiti, la distanza minima prescritta è di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici circostanti e, comunque, non inferiore al rapporto 1/1 rispetto all'altezza del fabbricato più alto.

Costruzioni in aderenza, sopralzi

Sono ammesse costruzioni a confine di proprietà solo nei seguenti casi:

.- ove, sul lotto confinante, preesista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista in aderenza solo in corrispondenza del fronte preesistente;

.- ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di un progetto unitario;

.- ove venga stipulata una convenzione fra i confinanti, registrata e trascritta;

.- ove si tratti di costruzione accessoria di un edificio principale già esistente, avente altezza all'estradosso della copertura, nel punto più alto, non superiore a mt. 2,80

In caso di sopralzo di edifici esistenti situati ad una distanza dal ciglio stradale inferiore a quella minima stabilita dalle presenti norme, sarà facoltà del responsabile del Settore Tecnico del Comune, su parere conforme della Commissione Edilizia se costituita, consentire il sopralzo sulla verticale dell'edificio esistente, senza arretramenti di facciata, qualora ciò non contrasti con il contesto.

Distanza minima degli edifici dalle strade

È la distanza minima, espressa in metri, degli edifici in soprassuolo dal ciglio degli spazi destinati alla viabilità esistente o di progetto (strade, piazze, etc.), misurata perpendicolarmente ad esso in proiezione orizzontale.

Ai fini di tale verifica si definisce ciglio stradale, o confine stradale, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 01.04.1968 n. 1404, la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali e ciclabili, ivi incluse le banchine od altri spazi o strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili o quando siano un elemento tecnologico pertinente alla strada stessa, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili), nonché il piede della scarpata se la strada è in rilevato, o del ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea (D.M. 5.11.2001).

In generale, fatte salve le disposizioni del Codice della Strada, nei nuclei di antica formazione e negli ambiti del tessuto urbano consolidato individuati e normati dal Piano delle Regole la distanza minima degli edifici dalle strade deve

rispettare quella esistente degli edifici insistenti sui lotti limitrofi già edificati, ovvero quella eventualmente indicata nelle tavole di Piano.

Nelle altre zone, la distanza minima dei fronti dei fabbricati dai confini stradali deve risultare pari a:

.- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m

.- 7,50 m per strade di larghezza da m 7,00 a 15,00 m

.-10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m

All'interno della distanza minima possono essere previsti marciapiedi, percorsi ciclo-pedonali o parcheggi, da cedere gratuitamente al Comune, o asservire all'uso pubblico perpetuo gratuito.

L'amministrazione comunale può disporre di edificare a distanze superiori a quelle minime sopra indicate per motivi di ordine architettonico, per rettificare o migliorare il tracciato della strada, per garantire la sicurezza della circolazione stradale, per edifici che richiedano congrui spazi antistanti di sosta o di manovra. In tali casi, salvo specifico diverso accordo fra il Comune e la proprietà, sono a carico del proprietario la sistemazione e la manutenzione dell'area eventualmente libera in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi che, per effetto del nuovo allineamento, rimanessero esposti alla pubblica vista.

Nel rispetto delle prescrizioni relative alle altezze degli edifici relative alle diverse parti del territorio comunale è ammesso l'ampliamento verticale (sopralzo) di edifici preesistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti già esistenti

6.- Indici e parametri urbanistici

Indice di edificabilità fondiaria (If)

Rappresenta il volume virtuale, espresso in metricubi per metroquadro di superficie fondiaria, edificabile come massimo sull'area fondiaria (Sf).

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

Rappresenta la superficie lorda di pavimento, espressa in metriquadri per ogni metroquadro di superficie fondiaria, che definisce la SLP massima realizzabile sull'area fondiaria.

Rapporto di copertura (Rc)

Esprime in % il rapporto tra superficie coperta (Sc) delle opere realizzate, o realizzande e la superficie fondiaria (Sf) o area di concentrazione fondiaria. Nelle presenti norme definisce in % la massima superficie coperta (Sc) ammissibile per ciascun mq. di superficie fondiaria (Sf).

Rapporto di permeabilità (Rp)

Il rapporto di permeabilità è dato dal rapporto percentuale massimo fra la superficie permeabile e l'intera area fondiaria. Tale indice non deve comunque essere inferiore a quanto prescrive il Regolamento d'Igiene.

La superficie permeabile è costituita dalla porzione del terreno di pertinenza dell'edificio, compresa nella Sf o area di concentrazione fondiaria, non occupata da costruzioni in soprassuolo o sottosuolo, non coperta da pavimentazioni impermeabili e sistemata a verde, o lasciata allo stato naturale, in modo tale da garantire la permeabilità del terreno al fine del ravvenamento delle falde.

L'indice di permeabilità rappresenta nelle presenti norme dal rapporto percentuale massimo fra la superficie permeabile e l'intera area non coperta da costruzioni, anche accessorie. Tale indice non deve comunque essere inferiore a quanto prescrive il Regolamento locale d'Igiene.

7.- Aree di pertinenza

Le aree considerate per il calcolo degli indici di edificabilità costituiscono pertinenza dei fabbricati sulle stesse realizzati e debbono risultare specificamente individuate in tutti gli elaborati ove dette aree siano rappresentate. Nel caso di interventi previsti da piano attuativo, le aree di pertinenza coincidono con quelle individuate dal piano attuativo stesso.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T. si considerano di pertinenza l'area del loro sedime e l'area ad essi circostante utilizzata, in occasione del rilascio del titolo abilitativo, per il calcolo del volume o della slp. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante a detti fabbricati che -alla suddetta data- erano della medesima proprietà.

Un'area di pertinenza è satura quando su di essa siano stati assentiti e realizzati i volumi massimi consentiti dalle norme del P.G.T.

Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici, cessa in caso di demolizione degli stessi e si intende modificato solo in caso di aumento della possibilità edificatoria consentita da un nuovo strumento urbanistico.

L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici del P.G.T. esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. La superficie lorda di pavimento e/o il volume degli edifici esistenti devono

essere computati nell'applicazione degli indici urbanistici ed edilizi.

Nel caso che le aree interessate da un intervento di attuazione del piano comprendano parti di proprietà diverse occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino e documentino che i proprietari delle aree utilizzate per il calcolo del volume o della SIp, se non partecipano all'iniziativa, consentono a rinunciare all'edificabilità loro spettante. Tale vincolo deve essere previsto da un'apposita convenzione fra i proprietari che dovrà essere registrata, trascritta e consegnata all'Amministrazione comunale.

8.- Parcheggi pertinenziali

Si definiscono pertinenziali gli spazi di sosta -box o posti auto- destinati stabilmente a servizio di un'unità immobiliare principale (appartamento, ufficio, negozio, laboratorio, ecc.). Tali aree sono asservite con vincolo di destinazione permanente a parcheggio pertinenziale, con atto registrato e trascritto nei Registri Immobiliari a cura del proprietario e tramite indicazione esplicita nel progetto edilizio. I parcheggi pertinenziali devono soddisfare la dotazione minima prescritta dalla Legge 122/89, ovvero quella prevista dalle presenti norme tecniche per le diverse zone, se superiore, computando anche gli spazi di manovra in misura non superiore al 60% della superficie destinata alla sosta dei veicoli, ma escludendo le rampe e i raccordi viari necessari per raggiungere gli spazi di manovra.

I parcheggi per le autovetture devono presentare le dimensioni minime previste nel Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Attuazione e devono risultare accessibili da uno spazio di adeguata dimensione ed essere disimpegnati in modo tale da non creare pericolo o disagio per il traffico.

In tutti i casi in cui non sia dimostratamente possibile realizzare i posti auto in sottosuolo o incorporati nell'edificio principale, gli stessi possono essere ricavati a cielo libero nell'area di pertinenza dell'edificio o in immobili appositamente asserviti o convenzionati a tale uso, che siano costruttivamente e per l'uso dei materiali coerenti con l'edificio o il complesso edilizio principale.

E' anche ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali nelle aree di pertinenza di altri edifici situati nello stesso isolato o negli isolati contigui, nel rispetto comunque dell'indice di permeabilità.

Negli interventi di trasformazione (AT e PII) devono essere previsti parcheggi pertinenziali per almeno il 50% in sottosuolo o incorporati nelle costruzioni e per un massimo del 50% a cielo libero, in misura complessiva non inferiore a 1 metroquadro ogni 10 metricubi di costruzione residenziale e di 1 mq. ogni metroquadro di SIp. commerciale, realizzando comunque un numero di posti per la residenza non inferiore a 2 per ogni unità immobiliare residenziale.

In tutti gli altri casi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia a destinazione prevalentemente residenziale, devono essere previsti parcheggi pertinenziali, preferibilmente in sottosuolo o incorporati nelle costruzioni, in misura complessiva non inferiore a 1 metroquadro ogni 10 metricubi di costruzione residenziale.

Nel caso di edifici residenziali mono o bifamigliari, isolati o a schiera, il numero dei posti auto non deve essere inferiore a 2 posti auto per unità immobiliare.

Le precedenti prescrizioni si applicano anche nel caso in cui venga realizzato un intervento, con o senza opere edilizie, che comporta un aumento delle unità immobiliari, con riferimento ad ogni unità in più rispetto a quelle preesistenti.

Negli interventi di nuova costruzione e di ampliamento di edifici a destinazione produttiva, terziaria e commerciale (quando non si tratti di singole unità di vicinato) devono essere previsti parcheggi pertinenziali in misura complessiva non inferiore a 1 metroquadro ogni 10 metricubi virtuali.

Per gli interventi all'interno dei nuclei di antica formazione valgono le disposizioni dell'articolo 30.11 delle presenti norme tecniche.

Le prescrizioni relative alla dotazione di parcheggi pertinenziali devono essere rispettate anche quando si realizzi un incremento del numero delle unità immobiliari, per suddivisione dei quelle esistenti, anche se questo avviene a seguito di sole opere interne.

8.1.- Sottotetti

I volumi ricavati nei sottotetti che risultano dotati di tutte le caratteristiche di abitabilità secondo il regolamento edilizio e d'igiene sono da computare ai fini del calcolo della SIp ammessa e del Volume -salvo diverse specifiche disposizioni riguardanti particolari zone o procedure attuative- quando non siano direttamente e strettamente connessi con gli alloggi sottostanti e quando siano accessibili, o possano essere resi accessibili, da scale o disimpegni comuni a più unità immobiliari.

9.- Definizione delle categorie d'intervento

Ai fini dell'attuazione del P.G.T. gli interventi edilizi ed urbanistici vengono classificati e definiti come dall'articolo 27 della l.r. 12/2005, fatte salve le specificazioni sottoriportate, con particolare riferimento a quelle che riguardano gli interventi nel "nucleo di antica formazione".

Interventi di demolizione

Si definiscono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti preesistenti, anche in sottosuolo, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante. La demolizione comporta la definitiva rimozione delle macerie e il loro smaltimento in conformità alle norme igieniche e di sicurezza.

Le demolizioni che abbiano carattere autonomo devono prevedere la rimessa in piano dell'area e la sua decorosa sistemazione secondo le indicazioni dell'Ufficio tecnico comunale; quelle volte a creare spazio ad una nuova costruzione sono soggette ad autorizzazione.

Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi di cui fanno parte.

Tutti gli interventi di demolizione sono soggetti in ogni caso alle disposizioni del Regolamento Locale d'igiene per gli aspetti d'igiene e sanità pubblica.

Manutenzione straordinaria

Ferma restando la definizione generale di cui all'art 27 della l.r.12/2005, fatte salve le disposizioni più restrittive di tutela ambientale e morfologica relative al nucleo di antica formazione e quelle relative a edifici vincolati o meritevoli di conservazione, sono interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano:

- gli interventi su parti esterne dei fabbricati comprendenti interventi di ridefinizione parziale dei prospetti anche mediante modifiche di una parte minima delle aperture, purché vengano rispettati i rapporti aeroilluminanti previsti dai regolamenti vigenti;

- la realizzazione di servizi igienici, l'inserimento di nuovi impianti tecnologici anche quando richiedano la realizzazione di volumi tecnici e di ascensori, purché questi siano inseriti all'interno dell'edificio;

- gli interventi volti a rimuovere le barriere architettoniche, purché non intervengano a modificare in modo rilevante il volume edilizio;

- le opere costituenti pertinenze a esclusivo servizio di costruzioni già esistenti quali recinzioni aventi l'altezza non superiore a 2,00 m, cortili, giardini, sistemazione di aree per attività sportive senza creazione di volumetria;

- gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini, alla realizzazione di verde pensile e verde verticale, alla realizzazione di spazi aperti con piantumazione o rimozione di alberi di alto fusto o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione;

- gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in un'unità immobiliare, comunque nel rispetto delle prescrizioni di zona;

In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono costituire un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio diverso dal precedente, né devono costituire mutamento della tipologia della costruzione, modificando i sistemi di accesso all'edificio, agli spazi comuni e agli alloggi.

Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali, artigianali, alberghiere, ospedaliere e commerciali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare l'efficienza degli spazi e degli impianti esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che questi non comportino incremento della superficie lorda di pavimento.

Restauro e risanamento conservativo

Ferma restando la definizione generale di cui all'art 27 della l.r.12/2005, gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti in particolare:

- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti così da recuperarne l'uso, purché non risultino alterate la forma e la organizzazione distributiva interna, salvo la possibilità di modificare lo spazio di singoli locali, nel rispetto dei connotati e degli elementi decorativi storici;

- alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche sotto il profilo ambientale, mediante operazioni sistematiche e di insieme indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;

- alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per se significativi o che siano parte di edifici ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

Gli interventi di risanamento conservativo possono consistere anche in parziali demolizioni e ricostruzioni dell'esistente, se finalizzate esclusivamente alla eliminazione di superfetazioni, al risanamento igienico, al miglioramento dei rapporti aeroilluminanti e all'adeguamento degli impianti tecnologici.

Ristrutturazione edilizia

Ferma restando la definizione generale di cui all'art 27 della l.r.12/2005, valgono anche le seguenti specificazioni.

La ristrutturazione non deve comportare incremento del volume preesistente; può comportare incremento della superficie lorda di pavimento, se contenuta entro l'involucro edilizio del volume reale, mantenendo in ogni caso lo stesso ingombro e la stessa sagoma dell'edificio preesistente e l'originario impianto tipologico.

La possibile sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio ammette anche la demolizione di parti limitate di pareti perimetrali e di volumi che abbiano accertate caratteristiche statiche e funzionali insufficienti.

L'organismo edilizio conseguente alla ristrutturazione deve ottenere lo scopo di un migliore inserimento dell'edificio nel contesto circostante, anche adottando criteri costruttivi e materiali esteticamente coerenti con le caratteristiche degli edifici immediatamente contigui.

Gli eventuali incrementi di superficie lorda di pavimento consentiti sono da intendere come interventi di nuova costruzione.

Sostituzione edilizia

L'intervento così definito consiste nella demolizione e ricostruzione di interi edifici o di parti di edifici esistenti e può comportare la realizzazione di nuovi organismi edilizi tipologicamente e architettonicamente diversi, di ingombro e sagoma in pianta anche parzialmente differente, purché nel rispetto degli allineamenti stradali, degli indici e parametri dell'ambito territoriale di appartenenza e dei vincoli di allineamento eventualmente stabiliti dal P.G.T.

La sostituzione è consentita anche per edifici in parte crollati ma di cui sia dimostrata l'esistenza alla data dell'ultimo rilevamento fotogrammetrico precedente al presente P.G.T., purché ne siano rintracciabili gli elementi connotativi essenziali, utilizzando eventualmente le parti tutt'ora esistenti e la documentazione storica disponibile; tale sostituzione deve comunque avvenire non oltre cinque anni dalla data di adozione dell'attuale P.G.T.

La sostituzione edilizia deve avere come scopo quello del migliore inserimento dell'edificio nel contesto circostante, adottando criteri costruttivi, materiali, altezze, coerenti con quelle dell'organismo edilizio non soggetto a sostituzione, di cui eventualmente fa parte la porzione da sostituire e con quelle degli edifici immediatamente contigui.

Ricostruzione edilizia fedele

L'intervento così definito consiste in una ristrutturazione da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione, ma con le stesse caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente, cioè nel rispetto del suo volume reale, della sua sagoma planimetrica e altimetrica, della conformazione -salvo limitate differenze di forma e dimensione- degli spazi comuni e dei principali elementi connotativi dell'impianto edilizio, cioè della tipologia edilizia originaria, come androni, scale comuni, ballatoi comuni, ecc.

Il volume ricostruito deve pertanto corrispondere alle caratteristiche che connotano funzionalmente e stilisticamente l'edificio demolito, con il possibile incremento della SIp determinata solo da un diverso utilizzo dell'involucro (volume reale) per una differente disposizione dei solai.

Sono in ogni caso fatti salvi gli eventuali vincoli di allineamento stradale e di tutela delle fronti di edifici (beni) di rilevanza storica e ambientale di cui all'articolo 30 delle presenti norme.

Interventi per opere minori

Si tratta degli interventi rivolti alla realizzazione di:

- .- distintivi e arredi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali, fontane, fontanelle, panchine, ecc., che possano concorrere alla modificazione dell'immagine urbana;
- .- cartelloni stradali murali, o a struttura autoportante;
- .- impianti di segnaletica stradale;
- .- attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici, o aperti al pubblico;
- .- volumi tecnici da collocare in area pubblica, cabine telefoniche, ecc.;
- .- tende da sole, coperture non stabili, insegne commerciali, targhe, ecc., su spazi pubblici.

10.- Modalità d'attuazione del P.G.T.

Interventi edilizi diretti

Ogni intervento ammesso dal P.G.T. che non interessa aree ed edifici per cui sia prescritta l'approvazione di un piano urbanistico attuativo, è attuabile con intervento diretto, secondo le procedure previste dalla legge e dal regolamento edilizio.

Sono comunque ammessi senza alcun titolo abilitativo gli interventi indicati dall'art. 33 della L.R. 12/2005; al di fuori di questi gli interventi sono subordinati al permesso di costruire.

Per gli interventi di complessità e rilevanza urbanistico-ambientale maggiore, Il P.G.T., prescrive anche le seguenti procedure:

Concessione edilizia convenzionata

Precedentemente o contestualmente al rilascio della concessione può essere richiesta la stipula di una convenzione pubblica che determini tempi e modi di cessione gratuita delle aree da destinare alle urbanizzazioni e le condizioni per l'esecuzione delle opere stesse da parte dei soggetti interessati ed eventuali altre condizioni ritenute necessarie per la qualità dell'intervento nel contesto urbanizzato.

Piani attuativi

L'esecuzione del P.G.T. avviene anche mediante gli strumenti urbanistici attuativi, con le procedure previste a tale scopo dalla legislazione statale o regionale vigente e dalle presenti NTA, ossia mediante:

- .- Piano di zona per l'edilizia economico popolare (P di Z) ai sensi dell'art. 9 della L.n.167/1962 e successive modifiche e integrazioni.
- .- Piano attuativo privato (PA o PE) ai sensi dell'art.8 della L.n.765/1967 e successive modifiche e integrazioni.
- .- Piano particolareggiato (PP) ai sensi dell'art.13 della L.n. 1150/1942 e successive modifiche e integrazioni.
- .- Piano di Recupero (PR) ai sensi dell'art.28 della L.n. 457/1978 e successive modifiche e integrazioni.
- .- Programma integrato di intervento (PII) ai sensi degli articoli 87 - 94, della L.R. n° 12/2005.

I vincoli procedurali di subordinazione degli interventi alla preventiva approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica hanno efficacia quinquennale. Dopo la scadenza di tale termine per gli ambiti interessati da tale vincolo potrà essere richiesta dalle proprietà interessate l'approvazione di piani attuativi di iniziativa privata, con le stesse caratteristiche volumetriche e di destinazione e ai quali risulterà subordinato l'assentimento dei vari interventi.

Piani Attuativi di iniziativa pubblica

Le previsioni relative alle aree produttive contrassegnate con la sigla PIP sono subordinate all'approvazione di un "piano per le aree da destinare ad insediamenti produttivi", di iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n° 865.

Tale procedura deve essere attivata dal Comune entro cinque anni dalla data di definitiva approvazione del P.G.T.; dopo tale termine i privati proprietari, o gli aventi titolo, possono presentare una propria proposta di piano attuativo, con i contenuti urbanistici previsti dalle presenti Norme Tecniche per la zona.

Dopo la eventuale acquisizione delle aree da parte del Comune, l'assegnazione delle stesse ad operatori interessati alla realizzazione di nuovi impianti produttivi, che abbiano presentato richiesta a seguito di apposito avviso pubblico, avverrà valutando i caratteri di priorità e di interesse generale dell'iniziativa resi noti nell'avviso stesso e comunque con priorità ai criteri volti a promuovere l'allontanamento delle zone abitate di impianti produttivi e di depositi.

Le previsioni relative alle aree a prevalente destinazione residenziale e per servizi pubblici, contrassegnate con la sigla PR p, sono subordinate all'approvazione di Piani di Recupero di iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 27 e seg. l. 457/78.

Nei casi in cui siano previsti dal presente P.G.T. piani attuativi di iniziativa privata, l'Amministrazione Comunale – in assenza della presentazione degli stessi con domanda di approvazione sottoscritta da tutti i proprietari delle aree comprese nei comparti dei piani stessi entro tre anni dalla data di entrata in vigore della presente Variante generale – si riserva di promuovere ed adottare strumenti urbanistici attuativi d'iniziativa pubblica.

10.1.- Prescrizioni su contenuti e forma dei Piani Attuativi

I Piani Attuativi di iniziativa privata avranno i contenuti minimi della legge 765/67, art 28, e saranno attuati con le procedure ivi previste e secondo altre eventuali disposizioni comunali o regionali; le convenzioni avranno i contenuti minimi definiti dall'art. 46 della l.r. 12/2005.

Ai fini di ottenere una realizzazione ordinata, coerente, ambientalmente qualificata, in se e nel rapporto col contesto, il progetto planivolumetrico di complessi residenziali o terziari deve essere redatto in una scala che renda chiaramente leggibile ogni elemento significativo del progetto (indicativamente 1:500 o 1:200), sia per quanto riguarda le costruzioni che gli elementi di finitura e arredo degli spazi liberi e del verde (specie arborea, numero, dimensione e collocazione indicativa degli esemplari, che deve risultare anche come impegno nella convenzione).

Devono in particolare essere disegnate:

- .- una vista dall'alto degli edifici, con le forme e dimensioni reali, salvo minimi discostamenti, con le loro ombre portate, i loro profili altimetrici,
- .- una planimetria schematica dei piani terreni con la rappresentazione dei percorsi veicolari e pedonali, degli accessi pedonali e carrai, degli spazi comuni, dei volumi o spazi tecnologici,
- .- una rappresentazione dei profili dei fabbricati, con le principali sezioni atte a rappresentare le diverse altezze dei corpi e i rapporti intercorrenti fra i principali elementi architettonici (linee di gronda e di colmo delle coperture, fasce marcapiano, allineamenti delle finestre e dei balconi, dimensioni e forme dei porticati, ecc.).

Il progetto planivolumetrico di complessi produttivi oltre che rappresentare dall'alto gli edifici deve dare un'indicazione precisa dei percorsi esterni per i veicoli e i pedoni, delle zone di accostamento dei veicoli pesanti agli edifici, dei parcheggi, e deve prevedere, oltre alle aree di standard prescritte, una fascia di verde fittamente alberata, di almeno metri 5 di profondità, in funzione di mitigazione ambientale, lungo il confine dove esso fronteggia aree residenziali, anche non contigue.

Modifiche limitate alle impostazioni definite dal planivolumetrico approvato e allegato alla convenzione saranno possibili solo se, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, le varianti proposte anticipatamente rispettano le coordinate principali dell'impostazione tipo-morfologica originaria. L'obbligo a rispettare tale impostazione deve risultare nella convenzione e riguarderà ogni operatore eventualmente subentrato nell'iniziativa.

11.- Classificazione delle destinazioni d'uso

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio, ai sensi dell'art. 51 della l.r. 12/2005, la funzione o il complesso di funzioni ammesse dal presente strumento di pianificazione e dalle norme igienico sanitarie, per l'area o per l'edificio. Le destinazioni d'uso si distinguono in destinazioni principali e in destinazioni connesse o compatibili.

11.1- Destinazioni principali

Nel tessuto urbano consolidato e nelle parti del territorio ove sono ammesse trasformazioni il Piano di Governo stabilisce in modo specifico quali siano le destinazioni principali inibite, ovvero ammesse entro determinati limiti, fra quelle sottoelencate.

Costituisce una “unità d’uso” l’insieme degli spazi funzionalmente destinati ad uno degli usi sotto definiti.

Le destinazioni d’uso principali non espressamente inibite sono consentite entro i limiti eventualmente specificati nelle norme riguardanti le diverse parti del territorio.

Sono destinazioni principali le seguenti:

RESIDENZA

a) – edifici residenziali privati e pubblici;

ATTIVITA’ AGRICOLE

b) – attrezzature per l’attività agricola e di allevamento, come depositi, silos, stalle, ricoveri per animali, attrezzi e macchine e residenza connessa all’azienda;

ATTIVITA’ TERZIARIE

c). - attrezzature ricettive, come alberghi, residence, case albergo, ostelli, collegi;

d). - attrezzature terziarie amministrative e direzionali, laboratori di analisi o di ricerca, centri di calcolo;

e). - commercio al dettaglio con superficie di vendita inferiore o uguale a mq. 250;

f). - medie strutture di vendita di prossimità (da 250 a 1500 mq. di superficie di vendita)

g). - spazi espositivi al coperto, con o senza spazi di vendita;

h). - spazi espositivi all’aperto, connessi o meno ad una eventuale attività commerciale principale;

i). - commercio all’ingrosso;

ATTIVITA’ PRODUTTIVE

l). - attrezzature produttive secondarie e artigianato di trasformazione;

m).- attrezzature per la logistica e il trasporto delle merci, depositi anche non connessi ad un’attività produttiva;

n). - impianti tecnologici di interesse generale.

ATTIVITA’ PUBBLICHE E D’INTERESSE COLLETTIVO

Attività, anche private di uso collettivo:

per l’istruzione, culturali, politiche, sindacali, religiose, assistenziali, sanitarie, sportive, ricreative, per lo svago e il tempo libero, al coperto e all’aperto, residenza pubblica.

Tali attività, qualora ricorrano condizioni d’interesse per il Comune, possono essere realizzate da privati e insediate in immobili anche non pubblici; in tal caso per acquisire titolo di servizio pubblico il loro insediamento deve avvenire previa costituzione di vincolo dell’area (e/o dell’edificio) all’uso stabilito e mediante convenzione con il Comune, secondo le prescrizioni contenute nell’art. 9 della l.r. 12/2005.

La convenzione non è prevista per la realizzazione di attrezzature religiose o integrative dell’attività religiosa.

11.2- Destinazioni connesse o compatibili

Sono destinazioni connesse, o compatibili con le destinazioni principali esistenti, o da realizzate contestualmente, nei limiti eventualmente stabiliti dai criteri e dalle norme riguardanti le diverse parti del territorio, le destinazioni elencate nella successiva tabella, che non siano nocive o moleste e che risultino conformi alle norme e leggi vigenti in materia di inquinamento e isolamento acustico (Regolamento d’igiene comunale; DPC.M. 1/3/91; L. 447/95 e successivi decreti d’applicazione):

SCHEDA A	
Destinazione principale	Destinazioni connesse o compatibili Salvo quanto diversamente previsto dalle norme riguardanti le singole zone territoriali sono ammesse le sottoriportate destinazioni
Destinazione Residenziale	unità commerciali di vicinato ed esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande entro il limite di mq. 150 di superficie di vendita; agenzie bancarie, assicurative, di viaggio e altre agenzie con servizio di sportello; studi professionali; scuole di ballo; centri di fitness; attività artigianali di servizio alle persone e agli uffici, che non richiedano tipologie edilizie apposite e che non siano moleste o inquinanti; magazzini e depositi di piccola entità di supporto alla destinazione principale e a quelle compatibili, che non richiedano tipologie edilizie apposite;

	autorimesse pubbliche;
Destinazione agricola	unità di vendita dei prodotti dell'azienda agricola; centri sociali e assistenziali, comunità terapeutiche; sedi di associazioni culturali e sociali che si occupano della tutela della natura e dell'ambiente; attrezzature agrituristiche;
Destinazione ricettiva, ecc.	spazi per la preparazione e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande; unità commerciali di vicinato per la vendita al dettaglio, agenzie bancarie e assicurative; sale da gioco e locali per lo spettacolo e lo svago; sale per convegni e meeting; abitazioni di titolari e/o addetti dell'azienda;
Destinazione terziaria	spazi per la preparazione e somministrazione agli addetti di alimenti e bevande; spazi per riunioni e meeting;
Commercio all'ingrosso	abitazioni di custodia (al massimo un alloggi0, di Slp complessiva non superiore a mq. 120;
Destinazioni produttive	spazi al coperto per l'esposizione e la vendita dei prodotti e dei manufatti pertinenti all'attività produttiva svolta in loco; uffici connessi, ove abbiano sede le funzioni amministrative, tecniche e direzionali dell'azienda; uffici autonomi per la ricerca e lo sviluppo delle tecnologie industriali; uffici commerciali e di marketing aziendali; abitazioni di custodia (al massimo due alloggi, di Slp complessiva non superiore a mq. 220; autorimesse pubbliche;
Tutte le destinazioni	Autorimesse pubbliche e parcheggi pertinenziali; cabine di trasformazione dell'energia elettrica, centrali telefoniche, e altre attrezzature tecnologiche a servizio di limitati ambiti insediativi;

11.3.- Disposizioni generali sulle modifiche delle destinazioni d'uso

Si ha mutamento di destinazione d'uso quando, in presenza di opere edilizie, si verifichi la sostituzione della destinazione d'uso principale esistente con altra destinazione principale, ove tale modifica comporta una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, anche in relazione alle esigenze che l'Amministrazione comunale ritenga necessario soddisfare per rendere compatibile l'intervento riguardo all'accessibilità e alla sosta dei veicoli, alla circolazione pedonale, alla mitigazione a verde, ecc.

Si ha pure mutamento di destinazione d'uso, in presenza di opere edilizie, quando sia previsto l'insediamento di funzioni connesse o compatibili in misura quantitativamente rilevante sotto il profilo urbanistico; si considera a questo fine quantitativamente rilevante una superficie pari o superiore al 50% della Slp dell'unità immobiliare o del complesso edilizio, ferì restando i limiti specifici definiti dalle presenti N.T.A. per le diverse zone.

Si considerano altresì urbanisticamente rilevanti, anche in assenza di opere edilizie, le modifiche di destinazione che prevedono l'insediamento di esercizi commerciali di superficie superiore a mq. 150 di vendita anche se identificabili come esercizi di vicinato ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera d) del decreto legislativo 31 marzo 1998, n° 114 e l'insediamento di attività terziarie di cui ai punti c), d), del precedente articolo 11.

In tali casi la sostenibilità del mutamento di destinazione d'uso deve essere valutata dal Comune verificando la sufficienza della dotazione di aree per servizi ed attrezzature di interesse generale e delle dotazioni direttamente necessarie al funzionamento della nuova destinazione (in particolare parcheggi), con riferimento anche a precedenti modifiche d'uso. Il reperimento eventuale di aree o dotazioni aggiuntive avverrà tramite atto unilaterale d'obbligo o convenzione.

Eventuali monetizzazioni sono possibili solo se ammesse dal P.G.T. nelle diverse situazioni.

Ai fini della verifica di cui sopra la destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati e, all'interno di questi, di ciascuna unità funzionale, deve risultare sia dalle tavole di progetto allegate al permesso di costruire, sia dagli elaborati degli strumenti di pianificazione attuativa.

Ai sensi dell'art. 51.2 della l.r.12/2005 le variazioni della destinazione d'uso di aree, o di fabbricati, o di parte di questi ultimi costituenti unità funzionale, è soggetta a permesso di costruire, quando è conseguita a mezzo di opere edilizie.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti a preventiva comunicazione solo se la superficie lorda di pavimento interessata sia superiore a mq.. 150.

Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del D.Lgs 42/2004, in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

12.- Disposizioni generali relative ad edifici ed attrezzature destinate ad impianti tecnologici

A prescindere dalla specifica destinazione d'uso prevista dal P.G.T. gli edifici destinati a contenere impianti tecnici al servizio delle opere di urbanizzazione primaria e/o d'interesse collettivo, come le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, le cabine di decompressione del gas, le piccole centrali telefoniche, le attrezzature necessarie per il sollevamento, il trattamento e la distribuzione dell'acqua potabile, potranno trovare collocazione in tutte le zone del territorio comunale, a condizione che la loro imprescindibile necessità sia dichiarata dall'ente gestore del servizio e che la loro realizzazione sia richiesta ed effettuata dallo stesso.

La norma potrà trovare applicazione in tutti i casi in cui siano garantiti il rispetto delle norme igienico sanitarie e la sussistenza delle necessarie garanzie di sicurezza.

Qualora tali edifici risultino di modesta entità l'osservanza della Distanza dai confini di proprietà e della Distanza dal ciglio stradale stabiliti dalle presenti norme verrà richiesta dal Comune tenendo conto del contesto; l'edificabilità non comporterà verifiche di superficie e di volume, mentre per la distanza dalle strade sarà sufficiente il nulla-osta dell'Ente preposto alla gestione di ciascuna strada (Comune, Provincia, Anas, ecc.).

Si riterranno "di modesta entità" quegli edifici che presentino una Superficie lorda di pavimento (Slp) non superiore a 25,00 mq. ed un'altezza (H) non superiore a mt. 4,00.

Gli edifici in argomento dovranno in ogni caso essere progettati e realizzati con caratteristiche tali da consentirne l'armonico inserimento nell'ambiente circostante, sia esso di carattere urbano che agricolo.

Elettrodotti

Le aree di rispetto degli elettrodotti per gli insediamenti che comportano l'esposizione di persone ai campi elettrici e magnetici per non meno di quattro ore giornaliere vengono determinate con i criteri dettati dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri dell'8 luglio 2003 ed eventuali successive integrazioni e aggiornamenti, sulla base dei dati forniti dagli Enti di gestione e delle indicazioni fornite dall'ARPA regionale.

Antenne

Nuove antenne per la ricezione telefonica e radiotelevisiva potranno essere installate tramite autorizzazione del Comune solo nelle posizioni individuate con apposito simbolo grafico sulle tavole PR 1 del Piano delle Regole, o nelle immediate adiacenze di queste, concordando quanto necessario per garantire livelli adeguati di protezione dalle emissioni di onde, negli ambiti più vicini destinati a residenza o a servizi pubblici o d'interesse pubblico.

13.- Viabilità, prescrizioni generali

13.1.- Identificazione delle aree stradali e loro caratteristiche

Sono destinate alla viabilità le aree che nel P.G.T. sono rappresentate in colore bianco o con la sovrapposizione di retino di colore giallo, che possono comprendere, secondo i casi: la sede stradale vera e propria, i marciapiedi o percorsi pedonali, le aree di sosta e sicurezza laterali alle strade, le aree di parcheggio che si identificano come urbanizzazione primaria, gli spazi destinati a verde pubblico decorativo, le banchine e altri spazi inerenti la mobilità pubblica e privata.

La dimensione delle strade comunali, cioè le sezioni minime, sono definite, sulla base delle caratteristiche di ogni singolo intervento, dall'Amministrazione Comunale in sede di rilascio del permesso di costruire.

S'intende che l'Amministrazione Comunale, indipendentemente dalla previsione grafica del P.G.T., e in particolare del Piano dei Servizi e dalle norme sulle distanze dalla strada, in occasione di interventi edilizi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione ha la facoltà di imporre arretramenti delle recinzioni e delle costruzioni in genere, anche superando le distanze eventualmente prescritte dal P.G.T., sia per mantenere gli allineamenti caratteristici della zona, che per rettificare un profilo stradale eliminando strozzature o restringimenti, laddove ciò risulti necessario ai fini di migliorare la circolazione dei veicoli e dei pedoni ed evitare pericoli all'incolumità delle persone.

Sulle aree destinate alla viabilità, fatto salvo quanto prescritto e consentito dal Codice della strada e dal suo regolamento d'attuazione, è generalmente vietata qualsiasi costruzione di edifici e manufatti non strettamente attinenti alla viabilità e ai trasporti.

Sono attinenti alla viabilità i servizi tecnologici aerei, di superficie, in sottosuolo.

Negli spazi destinati alla viabilità, ovvero nelle fasce di rispetto stradali, può essere consentito, in posizione che non intralci la circolazione, nel rispetto delle prescrizioni stabilite dalla strumentazione urbanistica comunale, la realizzazione con caratteristiche costruttive che le rendano facilmente rimovibili senza oneri per il Comune, di chioschi, edicole e altre installazioni la cui presenza non sia di pregiudizio alle esigenze di miglioramento e gestione del traffico.

In tal caso comunque l'uso delle aree è disciplinato da specifici progetti e atti d'obbligo approvati dal Comune.

13.2.- Fasce di rispetto stradale

Le fasce di rispetto della viabilità esistente o prevista, individuate sulle tavole del P.G.T. con apposito segno grafico, rappresentano le distanze minime da rispettare nel caso di opere di nuova costruzione, di ricostruzione e di ampliamento

di edifici esistenti, salvo eventuali più restrittive disposizioni stabilite, in rapporto alla classificazione delle strade stesse, dal Codice della Strada e relativo Regolamento (DPR 16/12/92, n° 495 e successive modifiche e integrazioni).

Le aree così definite sono specificamente destinate a ampliamenti della viabilità esistente; nuove strade o corsie di servizio; percorsi pedonali; piste ciclabili; parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria; banchine laterali alle strade, strutture di delimitazione della sede stradale quali parapetti, barriere, arginelle e simili; aiuole, siepi, filari di alberi e sistemazioni a verde in genere.

Sono anche realizzabili, all'interno di tali aree, le opere, i manufatti e le strutture necessarie alla sicurezza della strada e alla protezione dei nastri stradali e della mobilità, le attrezzature di supporto alla mobilità come parcheggi pubblici e per la sosta dei mezzi di trasporto collettivi, nonché le stazioni di servizio per la distribuzione di carburante, solo dove previsto da un apposito "programma comunale", o dove indicato sulle tavole del P.G.T. e comunque ad una distanza non inferiore a m. 10 dal ciglio delle strade esterne al "centro abitato".

In ogni caso non è ammessa la localizzazione delle attrezzature per la distribuzione di carburanti per autotrazione all'interno dei nuclei d'antica formazione.

Gli impianti per la distribuzione dei carburanti possono anche essere installati, nel rispetto del Decreto Legislativo 11 febbraio 1998, n. 32 "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti", e successive integrazioni e modifiche, nonché del nuovo Codice della Strada" e delle disposizioni e circolari della Regione Lombardia, negli ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva.

Per gli edifici e le attrezzature per la distribuzione dei carburanti eventualmente esistenti alla data di adozione del P.G.T. entro le fasce di rispetto delle strade, o entro i nuclei di antica formazione, si deve prevedere la rimozione e la ricollocazione in posizione idonea, a seguito dell'approvazione di un progetto pubblico di riqualificazione degli spazi pubblici comprendenti tale attrezzatura o ad essa adiacenti.

13.3.- Parcheggi d'uso pubblico (non pertinenziali)

Le successive prescrizioni si riferiscono agli spazi di sosta pubblici – box o posti auto – non pertinenziali, cioè non legati da rapporto diretto con specifiche unità immobiliari.

Conformemente alla strumentazione urbanistica vigente possono essere realizzati parcheggi pubblici (soggetti a contributo concessorio) su aree destinate ad attività produttive e alla residenza, nonché su aree destinate alle attrezzature pubbliche e di uso pubblico, anche in parziale supero degli indici di edificabilità prescritti per tali aree, purché l'intervento rispetti il prescritto indice di permeabilità o, in caso contrario, il progetto preveda la realizzazione di un impianto per il recupero delle acque piovane per usi non potabili (lavaggio, innaffiamento, ecc.) ed a condizione che, a giudizio dell'amministrazione comunale, esistano i presupposti di accessibilità necessari.

La realizzazione di strutture edilizie, anche pluripiano, può avvenire tramite atto di convenzione che garantisca il rispetto delle caratteristiche tecniche qui stabilite e in particolare preveda l'uso pubblico dell'attrezzatura a prezzo concordato con l'Amministrazione comunale:

- nel sottosuolo di aree pubbliche ai sensi dell'art. 9, comma 4, della legge n° 122/1989.

- in soprassuolo, purché l'edificazione sia la chiusura di una cortina edilizia tra uno o due fronti nudi; l'intervento può essere esteso anche al sottosuolo;

- in soprassuolo, se l'edificazione consiste in opere realizzate all'interno di edifici preesistenti; anche in tal caso l'intervento può essere esteso al sottosuolo;

- per tutti gli altri casi in soprassuolo, nel caso in cui l'area sia stata dichiarata idonea dagli uffici comunali prima della presentazione della domanda di concessione edilizia e del progetto preliminare.

Le dotazioni di aree per parcheggi pubblici sono garantite, per quanto riguarda le aree di trasformazione dalle norme del Documento di Piano e per quanto riguarda i nuovi interventi edilizi diretti, ovvero gli interventi di modifica di destinazione, dalle norme riguardanti il Piano dei Servizi.

13.4.- Percorsi pedonali e ciclo pedonali

Il P.G.T. nelle tavole grafiche del Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi individua i percorsi pedonali e ciclo pedonali esistenti, o da realizzare, per completare ed estendere la rete di tale servizio all'interno del territorio edificato consolidato.

La rappresentazione grafica tramite una serie di simboli ha valore vincolante per quanto riguarda i punti terminali del percorso, ovvero le aree pubbliche che il percorso stesso intende collegare, ha valore indicativo invece l'andamento intermedio che, all'interno dell'edificato, può essere diversamente definito in sede di progetto esecutivo dell'opera pubblica, tenendo conto degli adattamenti necessari allo stato di fatto e ai vincoli determinati da strutture murarie, ingressi privati, affacci, ecc.

Di norma la dimensione standard di detti percorsi non deve essere inferiore a m. 3; tale dimensione può essere ridotta, a giudizio dell'Amministrazione Comunale se, in relazione all'utilizzo previsto, la funzionalità del percorso risulta comunque assicurata e solo se le difficoltà e i costi necessari per eliminare gli eventuali ostacoli risultano non proporzionati al risultato.

A seguito del progetto esecutivo dell'opera pubblica l'Amministrazione Comunale procederà all'esproprio delle aree interessate, o alla loro acquisizione tramite trattativa bonaria.

Il progetto esecutivo comprenderà tutte le opere di finitura e di arredo, nonché di sistemazione a verde laddove tali percorsi si integrano con spazi pubblici a giardino, o comunque con spazi qualificati dalla presenza di alberi e arbusti decorativi.

Nel caso di percorsi a lato delle strade sarà necessario, dove possibile, separare i percorsi dalla sede stradale e dai marciapiedi con opportune fasce di terreno in cui siano collocate adeguate protezioni, o di terreno naturale dotato di siepi o alberature.

14.- Prevenzione dai rischi geologici, idrogeologici e sismici

Lo studio redatto ai sensi della Legge della Regione Lombardia, 24 novembre 1997, n° 41, che definisce i criteri e gli indirizzi di tutela relativi alla componente geologica nella pianificazione comunale, individua per l'intero territorio comunale le "classi di fattibilità geologica", le "classi di pericolosità sismica" e gli ulteriori vincoli e limitazioni riguardanti il reticolo idrico minore, il reticolo idrico principale, le aree di salvaguardia dei pozzi per l'acqua potabile, con le relative prescrizioni riguardanti l'esecuzione di opere edilizie e la trasformazione dei suoli nelle diverse parti del territorio.

Il Piano di Governo del Territorio pertanto acquisisce come parte integrante tale studio specialistico e la sua normativa che comunque prevale su quella del P.G.T. se più restrittiva, o in caso di contrasto.

15.- Opere di urbanizzazione primaria

15.1.- Definizione generale

Le opere di urbanizzazione primaria, che non siano opere di allacciamento delle costruzioni ai pubblici servizi esistenti, sono quelle relative alla realizzazione di strade, marciapiedi, percorsi ciclopeditoni, verde d'arredo stradale, parcheggi a lato della sede stradale, nonché quelle che riguardano le connesse infrastrutture in sottosuolo; sono opere di urbanizzazione primaria anche quelle comprese all'interno delle aree territoriali soggette a Piano Attuativo, ancorché esse possano servire a zone limitrofe edificate o da edificare.

Per le opere di urbanizzazione primaria valgono le prescrizioni sottoriportate sulle caratteristiche tecniche ritenute necessarie in rapporto allo stato del territorio urbanizzato e dell'organizzazione degli insediamenti e degli spazi pubblici. In assenza di una convenzione che definisca le condizioni di attuazione delle opere e della cessione al Comune, le aree per l'urbanizzazione primaria sono comunque cedute gratuitamente al Comune e il titolo abilitativo alla edificazione sarà accompagnato, quale condizione della sua efficacia, da un'ipotesi unitaria, da trasciversi a cura e spese degli interessati.

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alla realizzazione degli interventi sia pubblici che privati ed entro la fine dei lavori medesimi, così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

Strade

Tutte le nuove strade di distribuzione del traffico, interne all'aggregato urbano, la cui funzione principale è quella di dare accesso ai lotti e di allacciamento alla viabilità principale esistente, devono essere idonee al traffico veicolare e pedonale e devono avere le seguenti dimensioni minime:

.- larghezza complessiva m. 12,00, con sede di m. 7,00; con possibilità di riduzione a 10,00 m, ove il comune, in relazione alla brevità del tratto ed alla sua limitata funzione, consideri sufficiente tale dimensione.

.- larghezza complessiva delle strade a fondo cieco: m. 5,00 per strade che danno accesso a non più di quattro ingressi carrai, m. 7,00 per strade che danno accesso a più di quattro ingressi carrai.

Ove il piano preveda una pista ciclabile laterale alla sede per i veicoli e al relativo marciapiede questa avrà la dimensione minima di m. 2,00, in aggiunta alle dimensioni sopra definite. Possono prevedersi strettoie di limitata lunghezza (larghezza minima m. 1,50), dove siano presenti ostacoli non rimovibili.

Spazi di sosta e parcheggio lungo le strade

Trattasi degli spazi necessari per la sosta e il parcheggio ad uso pubblico, situati a lato delle strade e comunque in luoghi facilmente accessibili dagli spazi pubblici.

Tale dotazione, nella misura minima di mq. 3 ogni 100 mc. residenziali, è richiesta anche nelle aree del tessuto urbano consolidato nel caso di interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia di dimensione superiore a mc. 1500.

Ove sia prevista la presenza di unità commerciali e terziarie il Comune può richiedere, in assenza di spazi integrativi idonei situati nelle vicinanze, una dotazione aggiuntiva.

Tracciati stradali indicativi

Il P.G.T. individua graficamente un collegamento stradale tra le vie San Francesco e la cui fattibilità dovrà essere verificata tramite un progetto preliminare che tenga conto di tutti i fattori in gioco, ivi compreso il problema dei parcheggi esistenti il cui numero dovrebbe essere in linea di massima mantenuto.

16.- Opere di urbanizzazione secondaria

Sono le opere identificate dall'art. 44, comma 4, della legge regionale 11 marzo 2005, n° 12.

17.- Opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione

I privati, sia negli interventi soggetti a Piano Attuativo come negli interventi non soggetti a Piano Attuativo e non regolati da apposita convenzione di urbanizzazione, possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione. Spetta al Comune l'approvazione dei progetti per tali opere ed il relativo collaudo prima dell'acquisizione alla proprietà comunale.

18.- Costruzioni in contrasto con il P.G.T.

L'utilizzazione di aree in contrasto con le previsioni, o le prescrizioni del P.G.T., ma che risulti essere stata in atto alla data della sua approvazione, può essere mantenuta sino all'approvazione del Piano Attuativo, o del progetto di opera pubblica, che dia attuazione alle previsioni del P.G.T. stesso; sino a tale momento, possono anche essere realizzati gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo necessari a consentire la suddetta utilizzazione.

Sono altresì consentiti, quando il contrasto non determini un sostanziale impedimento alla realizzazione di opere pubbliche o d'interesse pubblico e quando le destinazioni d'uso siano compatibili, almeno parzialmente, con le previsioni di P.G.T., ovvero nel caso in cui le destinazioni d'uso esistenti vengano sostituite con altre destinazioni ammesse, gli interventi di ristrutturazione edilizia (con l'esclusione degli interventi di integrale sostituzione dell'edificato esistente), nei seguenti casi:

- a)- se gli stessi sono relativi a costruzioni poste su area compresa in un ambito di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale;
- b)- se il contrasto riguarda: b.1) le distanze; b.2) l'altezza; b.3) il rapporto di copertura (sempre ché lo stesso sia contenuto in misura non superiore al venti per cento in più rispetto a quello massimo eventualmente stabilito dal PRG); b.4) l'indice di edificabilità e di utilizzazione (sempre ché la costruzione esistente realizzi un indice che non superi di oltre la metà quello eventualmente stabilito dal P.G.T.);

Devono comunque essere fatti salvi i disposti legislativi vigenti, soprattutto per quanto riguarda le costruzioni ricadenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriali, della ferrovia (Gronda est di Milano), della Pedemontana e opere connesse.

PARTE II – VALUTAZIONE AMBIENTALE DEL P.G.T. e MONITORAGGIO

19.- Gli scopi del Monitoraggio

Il monitoraggio è una attività di controllo degli effetti ambientali significativi dovuti all'attuazione del Piano. Comporta quindi una verifica periodica per accertare se gli obiettivi del Piano vengono rispettati nell'attuazione e se le azioni da esso prodotte comportano effetti negativi, non previsti, da correggere.

L'Amministrazione comunale, in rapporto allo stato d'attuazione od a circostanze non previste (dimensione e importanza degli interventi attuati o in attuazione, nuovi imprevisti problemi emersi durante la fase di attuazione) stabilisce di avviare la procedura di monitoraggio; è comunque necessario che questo avvenga con una periodicità almeno biennale anche come semplice metodico procedimento di controllo.

Il monitoraggio è in ogni caso necessario quando, nell'arco di validità del Documento di Piano, si accerti la necessità di modificarne con variante le sue previsioni sostanziali (per esempio per quanto riguarda la capacità insediativa e la quantità dei volumi a disposizione, ecc.), oppure quando le dinamiche di evoluzione del territorio, o la previsione di nuovi interventi sovraordinati determini la necessità di una verifica e di un adeguamento dei contenuti, non di semplice dettaglio.

In particolare le verifiche al documento di Piano dovranno avvenire con riferimento agli esiti del tavolo territoriale d'ambito della Pedemontana e quindi in rapporto ai progetti e successivamente alle opere per la realizzazione della ferrovie e dell'autostrada Pedemontana.

19.1.- Metodologia del monitoraggio

Il monitoraggio comporta di verificare l'attuazione del Documento di Piano con riferimento al quadro di dati e valutazioni contenute nel "Rapporto Ambientale", ovvero:

- .- con riferimento alle macrotematiche e tematiche del Rapporto Ambientale ed agli indicatori relativi;
- .- con riferimento a nuovi indicatori che siano stati eventualmente proposti da fonti esterne ufficiali (Provincia –Progetto Dati-, Regione, ecc.), se questi indicatori risultano significativi per la realtà di Sulbiate;
- .- con riferimento ad indicatori generali sullo stato dell'ambiente che rappresentino una situazione significativamente modificata, tale da suggerire eventuali variazioni nei comportamenti di gestione del Documento di Piano e/o anche modifiche dei suoi contenuti.

L'operazione di monitoraggio comporta la definizione di competenze e responsabilità specifiche all'interno degli uffici comunali e ad opera di queste la predisposizione, a monitoraggio avvenuto, di un rapporto sullo stato di attuazione del Piano (per esempio in connessione con la delibera di programmazione degli interventi, vedi successivo art. 22), un rapporto che sia sviluppato in forma discorsiva e non esclusivamente tecnica, che confermi la coerenza del processo d'attuazione, ovvero riconosca il variare delle condizioni a cui devono essere accordati gli indirizzi di scelta e tutela ambientale sia del presente DP come delle future varianti, al fine di adottare i provvedimenti necessari.

L'eventuale superamento, in termini peggiorativi, di uno o più parametri oltre i valori stabiliti rappresentati nel Rapporto Ambientale può essere ammesso se il monitoraggio accerterà anche, a fronte di questi, un miglioramento, giudicato equivalente, di altri parametri, di analoga importanza, e/o di benefici pubblici rilevanti, che devono comunque essere esplicitamente e dettagliatamente indicati; se i valori limite vengono superati l'atto il monitoraggio deve comunque specificare quali siano gli accorgimenti tecnici, oltre a quelli già previsti dalle presenti NTA, da assumere in sede di progettazione e attuazione per una riduzione e compensazione degli effetti negativi degli interventi di trasformazione del suolo ed edilizi previsti e proporre le eventuali varianti.

La definizione dei contenuti di dette varianti deve essere comunque avviata con le medesime procedure di partecipazione previste dalla l.r. 12/2005 e deve essere accompagnata rendendo chiare le motivazioni delle modifiche proposte e i riscontri e le valutazioni di sostenibilità effettuati sulla base dei criteri sopra definiti.

19.2.- Le strategie di Piano da verificare prioritariamente

Ai fini di un orientamento specifico relativamente ai temi particolarmente significativi, nella realtà di Sulbiate e nelle strategie di sviluppo assunte per il DP, si ritiene prioritario e sostanziale verificare il raggiungimento degli obiettivi di Piano connessi alla realizzazione del Centro Primario e della sua polifunzionalità; alla riorganizzazione del sistema insediativo mediante la ricollocazione di alcune attività produttive negli ambiti ATP 1 e ATP 2, previsioni insediative che nel Piano non sono qualificate come "espansioni produttive"; al completamento o l'avvio dell'attuazione della viabilità di margine in collegamento con il nuovo insediamento ATP 1.

PARTE III – DOCUMENTO DI PIANO

20.- Caratteri e contenuti del Documento di Piano

IL DP ha validità quinquennale ed è sempre modificabile; le sue previsioni non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, pertanto le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo dei diritti privati, solo con l'approvazione degli strumenti attuativi e della relativa convenzione.

In sintesi il DP definisce:

- .- le strategie, le priorità, le fasi e le modalità dello sviluppo;
- .- i criteri di scelta e di programmazione degli interventi e di valutazione dei loro effetti sull'ambiente;
- .- i criteri e le forme di tutela dei beni ambientali, paesaggistici, storici e monumentali, da considerare e rispettare nelle trasformazioni;
- .- l'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio anche mediante il rinvio agli appositi studi settoriali.

Tali definizioni si concretizzano nei seguenti contenuti:

- a)- Previsione degli obiettivi quantitativi di sviluppo nel quinquennio di validità del DP;
- b)- Recepimento, o eventuale proposta di revisione, delle previsioni prevalenti, che si riferiscono specificamente al territorio comunale, contenute nei piani di livello sovracomunale;
- c)- Verifica della compatibilità delle previsioni urbanistiche e delle politiche d'intervento con le risorse economiche attivabili;
- d)- Definizione dei criteri d'intervento finalizzati alla organizzazione degli insediamenti nel territorio e alla tutela ambientale, paesaggistica, storica, monumentale, ecologica, geologica e sismica;
- e)- Definizione dei criteri di perequazione, compensazione, incentivazione.

21.- Gli obiettivi quantitativi di sviluppo

Il Documento di Piano stabilisce, per il periodo di cinque anni della sua validità, i seguenti obiettivi quantitativi di sviluppo, esclusi gli interventi di completamento degli edifici esistenti, o relativi alla porosità del tessuto edilizio, consentiti dal Piano delle Regole:

- a)- per la destinazione residenziale metricubi 200.000;
- b)- per l'edilizia residenziale pubblica o convenzionata (con preferenza per l'affitto) mc. 10.000, come quota parte della quantità prevista al precedente punto a);
- c). per incentivi volumetrici e interventi di compensazione, a disposizione del Comune, come quota parte della quantità prevista al precedente punto a), 23.000 mc.;
- d)- per la destinazione terziaria, commerciale e ricettiva non si stabiliscono limiti quantitativi globali; per le attività produttive i limiti di edificabilità sono stabiliti dagli stessi indici e parametri urbanistici e ambientali.

22.- Partecipazione dei privati alla realizzazione degli obiettivi di sviluppo urbanistico

Con la scadenza che il Comune riterrà necessaria al fine di uno sviluppo programmato ed equilibrato del territorio il Comune stesso stabilirà in linea di massima le quantità volumetriche o di Slp. ritenute compatibili con le esigenze di un ordinato sviluppo in un periodo definito (annuale o pluriennale) e promuoverà, con apposito avviso pubblico, la presentazione, da parte dei soggetti privati interessati, di proposte di iniziative che comportano l'utilizzo delle quote volumetriche previste per il periodo di tempo stabilito nell'avviso stesso.

Tali quote saranno definite dal Comune tenendo conto dei problemi socio economici generali e delle previsioni di bilancio e di programmazione delle opere pubbliche.

L'ammissibilità e la priorità di tali proposte viene valutata dal Comune in base ai loro requisiti qualitativi, attribuendo a ciascun intervento i punteggi stabiliti nella successiva Scheda C, eventualmente modificata e/o integrata dall'avviso pubblico.

S'intende che le proposte devono essere inoltrate a firma dei proprietari dell'area oggetto dell'intervento edificatorio e delle aree dalle quali s'intende ricavare il necessario trasferimento dei diritti volumetrici.

Fermo restando che gli interventi edilizi nuovi devono avere caratteristiche conformi alle prescrizioni nazionali e regionali in materia di risparmio energetico, l'amministrazione Comunale prenderà prioritariamente in considerazione le proposte progettuali che garantiscono un significativo miglioramento dei parametri di efficienza energetica previsti dalle normative e in particolare dalla direttiva Europea del 16 dicembre 2002, n° 91, e che, in aggiunta a questi, propongono costruzioni di alta qualità bio ambientale (materiali privi di effetti tossici in grado di garantire una migliore qualità dell'abitare; nonché criteri atti a limitare il fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale ed a produrre calore con procedimenti tecnici di elevato rendimento). A queste caratteristiche di qualità viene attribuito un punteggio valutato di 5 punti; il punteggio definitivo sarà determinato aggiungendo ai 5 punti sopra detti quelli realizzati sulla base della classificazione della seguente scheda.

I parametri della successiva scheda C possono essere modificati con delibera della Giunta Municipale in corrispondenza all'atto di programmazione di cui al presente articolo e quindi comunicati con il previsto avviso pubblico.

SCHEDA C			
	Qualità dell'intervento	Specificazioni	Punteggio attribuito
a	Interventi che consentono al Comune di acquisire aree non frazionate considerate prioritarie in base ai programmi di realizzazione delle opere pubbliche	S'intendono prioritarie le opere previste dal programma pluriennale delle opere pubbliche e/o quelle preindicate da apposita determinazione dell'A.C.	2
b	Interventi residenziali con quota di edilizia pubblica o convenzionata, prevista dal P.G.T., o proposta dall'operatore privato	Per una quota di edilizia convenzionata (con priorità per l'affitto) non minore del 20% del volume totale	3
		Per una quota del 30%	5
		Per una quota del 50%	7
c	Realizzazione, (in tutto o in parte) senza oneri per il Comune, di servizi pubblici non pertinenti direttamente all'intervento e/o di opere di arredo degli spazi pubblici	Per ogni opera che comporti un incremento del 15% del valore degli oneri da versare	2
d	Sistemi di contenimento dei consumi dell'acqua potabile e di recupero delle acque grigie, per l'irrigazione, o per altri usi privati non riguardanti l'alimentazione o l'igiene personale	Recupero pari ad almeno il 40% delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno e/o recupero ed utilizzo dell'acqua piovana	4

Per la corretta applicazione dei criteri della precedente SCHEDA C, si precisa quanto segue:
riga c): si considera significativo un contributo aggiuntivo di opere, in aggiunta agli oneri parametrici, per un valore almeno pari a questi.

23.- Criteri per l'applicazione di forme di compensazione, perequazione, incentivazione

23.1.- Le finalità dell'applicazione

Il P.G.T. assume fra i suoi obiettivi quello di limitare la sperequazione nel trattamento delle aree interessate da previsioni urbanistiche promuovendo, per quanto possibile e nei limiti in cui ciò risulta consentito dalla vigente legislazione, un sistema attuativo che comporti opportune forme di perequazione, compensazione, incentivazione fra le diverse proprietà, ai sensi dell'art. 11 della l.r.12/2005.

23.2.- Procedimento perequativo

Partecipano al procedimento perequativo gli ambiti identificati graficamente nella tavola DP 1, e precisamente:

- a.- gli ambiti di trasformazione urbanistica (AT);
- b.- gli ambiti soggetti a PA (tramite monetizzazione)
- c.- le aree destinate alle attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico (standard) e quelle destinate alla viabilità e ai parcheggi di urbanizzazione secondaria, esterne ai perimetri delle aree territoriali e agli ambiti soggetti a Piano Attuativo (come evidenziate sulle tavole del Piano dei Servizi), che siano individuate nel Piano dei Servizi come titolari di diritti volumetrici trasferibili.

Possono essere anche utilizzate nel procedimento perequativo, per permuta, o altre forme di compensazione consentite dalla legge, le aree del patrimonio pubblico di cui il Comune abbia deliberato la dismissione.

Alle aree di cui ai punti a) e b) precedenti, con esclusione di quelle di cui al punto c) precedente, è attribuito un volume di pertinenza diretto in metricubi.

L'utilizzo del volume di pertinenza diretto (Vp) è subordinato all'acquisizione di una quota integrativa di volume pari al 10% del volume di pertinenza diretto, tramite trasferimento volumetrico dalle aree di cui al precedente punto c) a cui è attribuito un indice di pertinenza virtuale, non utilizzabile all'interno delle aree stesse; tale indice viene fissato come segue:

c1)- 0,2 mc. per metro quadrato d'area, destinata nel PS (Piano dei Servizi) alle attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e alla viabilità, esterna agli ambiti soggetti a Piano Attuativo, con riferimento alle aree individuate dal Piano dei Servizi come titolari di diritti volumetrici trasferibili;

c2)- nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenga utile, nell'ambito della sua programmazione, acquisire aree destinate a verde di connessione tra territorio rurale ed edificato, a queste viene assegnato un indice di 0,1 mc/mq.

Alle aree di cui ai punti c1) e c2) precedenti sono pertanto attribuiti diritti volumetrici non utilizzabili all'interno delle aree stesse, differenziati in rapporto alla posizione e rilevanza urbanistica.

Al volume complessivamente edificabile così determinato possono essere aggiunti incentivi volumetrici, attribuiti all'intervento stesso dall'Amministrazione Comunale con riferimento ai criteri di cui al successivo articolo 23.3, comunque nel rispetto dei parametri e degli indici di sostenibilità ambientale stabiliti dalle norme specifiche che indirizzano e regolano l'edificabilità nei diversi ambiti.

Sono titolari di indice volumetrico di pertinenza virtuale (pari a 0,2 mc/mq) anche le aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico individuate graficamente all'interno degli ambiti attuativi di cui sopra, eccedenti la quantità di 4,0 mq ogni 130 metricubi di costruzione, da utilizzare in ogni caso all'interno dell'ambito stesso.

Non sono titolari di indice volumetrico di pertinenza virtuale le opere infrastrutturali (strade, ivi compresi i percorsi pedonali pubblici, il verde d'arredo e le aree per impianti tecnologici, ecc.) previste dal P.G.T., all'interno degli ambiti territoriali attuativi, poiché tali opere sono da ritenersi di urbanizzazione primaria, cioè necessarie a dotare l'intervento di una adeguata accessibilità anche se esplicano la loro funzione anche a vantaggio di aree esterne.

23.3.- Criteri per l'attuazione di forme di compensazione

Alle aree edificabili del P.G.T. sui cui vengono a ricadere interventi di interesse pubblico e generale, o su cui venga ridotta o inibita l'edificazione, sempre per ragioni di interesse pubblico, a compensazione della loro cessione gratuita al Comune possono essere attribuiti aree in permuta o diritti edificatori nell'ambito di aree edificabili dal P.G.T. I diritti edificatori così conseguiti sono liberamente commerciabili.

23.4.- Incentivazione tramite incrementi volumetrici

Ai fini di sollecitare e/o rendere possibili interventi di edificazione la cui attuazione risulta utile ai fini della realizzazione di obiettivi d'interesse generale il volume di pertinenza diretto di un comparto AT e PA può essere incrementato per non più del 15% (art. 11.5 della l.r. 12/2005), con un motivato giudizio dell'Amministrazione Comunale, nei seguenti casi:

a)- nei comparti in cui si preveda per una indicazione esplicita del P.G.T. ovvero in base ad accordi fra il Comune e la proprietà dell'area o l'avente titolo, la realizzazione di una quota di interventi di edilizia economica e popolare, o di edilizia a canone e/o prezzo di vendita convenzionato;

b)- nei comparti in cui il P.G.T. prevede una modifica di destinazione che comporta la dismissione di un'attività produttiva in atto e l'abbattimento degli edifici produttivi preesistenti;

c)- nei comparti in cui il P.G.T. prevede una modifica di destinazione che comporta la dismissione di un'attività agricola qualificata, intensiva, in atto;

d)- nei comparti in cui sia necessario, in ragione di precedenti destinazioni dismesse, procedere ad una bonifica dell'area,

Il volume calcolato in base alla somma degli indici V_p e V_i può anche essere incrementato, a giudizio dell'amministrazione comunale, in ragione dei maggiori oneri derivanti dalle operazioni preliminari necessarie per rendere l'area idonea all'intervento, anche attraverso la realizzazione di sottotetti autonomi,

23.5.- Modalità di attuazione del trasferimento dei diritti volumetrici

Il comune periodicamente, in base a propri criteri di programmazione urbanistica e di attuazione del Piano dei Servizi, delibera quali siano le aree destinate ad attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico che si debbano considerare di prioritario interesse pubblico, riservandosi di procedere al loro esproprio se non si realizzano, entro un tempo prefissato, le condizioni per una acquisizione gratuita tramite l'applicazione del meccanismo perequativo.

I proprietari delle aree alle quali il P.G.T. attribuisce un diritto volumetrico trasferibile possono chiedere autonomamente al Comune di trasferire tali diritti ad aree edificabili che partecipano al procedimento perequativo, anche in assenza di un progetto e di una convenzione per la realizzazione dell'intervento di edificazione, cedendo comunque al Comune l'area a cui viene sottratto l'indice volumetrico.

I trasferimenti volumetrici avvenuti senza che il comune sia informato e senza la equivalente cessione al Comune di aree scelte fra quelle di cui al punto c) del precedente paragrafo 23.2 non sono riconosciuti dal Comune stesso al fine della definizione del volume edificabile; non è consentito il trasferimento parziale dei diritti volumetrici di un'area di cui al punto c), art. 23.2.

La facoltà di trasferimento può essere esercitata fino a quando non venga eventualmente iniziata una procedura di esproprio.

23.6.- Trasferimento dei diritti volumetrici tra zone edificabili

Nel caso in cui sia previsto che un'area edificabile venga utilizzata, totalmente o parzialmente, per la realizzazione di attrezzature private di interesse pubblico i diritti volumetrici corrispondenti al volume della porzione pubblica o d'interesse pubblico possono anch'essi essere trasferiti ad un area AT del Documento di Piano, rispettando comunque i limiti massimi di edificabilità stabiliti per tale area o ambito.

Tale trasferimento comporta la stipula di un atto, con la partecipazione dell'Amministrazione Comunale, da trascrivere nei registri immobiliari, che preveda la rinuncia da parte del proprietario all'utilizzo per usi privati della quota di edificabilità corrispondente a quella per la quale viene costituito il vincolo di uso pubblico.

Ai fini del risanamento urbanistico ed ambientale è consentito anche il recupero, tramite trasferimento volumetrico in aree AT, o in aree di completamento B, della SIp di rustici privi di valore storico e ambientale e che non siano parte integrante di una tipologia edilizia a corte, oppure di fabbricati, o parte di essi, ritenuti dal Comune incompatibili ai fini di una corretta soluzione planivolumetrica. Il trasferimento in aree B di completamento non deve comunque comportare un incremento dell'indice della zona superiore al 10%.

In questo caso la proprietà cedente deve impegnarsi alla demolizione del rustico il cui volume viene trasferito anche parzialmente ed alla riqualificazione dell'area di sedime integrandola nell'area di cortile, o destinata a giardino, rinunciando con apposito atto, da trascriversi nei registri immobiliari, all'utilizzo di essa come area edificabile e all'utilizzo dell'eventuale residuo volumetrico non trasferito.

23.7.- Atti convenzionali

Il trasferimento volumetrico e la cessione gratuita al comune dell'area alla quale appartiene il diritto volumetrico da trasferire potrà avvenire con la stessa convenzione relativa all'attuazione del Piano Attuativo del comparto o dell'area nella quale si prevede di concentrare il volume oggetto del trasferimento, oppure potrà avvenire con apposito e specifico atto a cui partecipi il soggetto cedente e quello a favore del quale avviene la cessione, oltre che il Comune.

Tutti gli atti di cui al presente articolo dovranno, a cura e spese degli operatori privati interessati, essere registrati e trascritti nei registri immobiliari.

24.- Prescrizioni generali relative agli ambiti di trasformazione AT, PII e PA

24.1.- Identificazione degli ambiti di trasformazione

Gli ambiti di trasformazione sono porzioni di territorio che, secondo il P.G.T. hanno caratteristiche potenzialmente idonee all'edificabilità che si realizzano compiutamente quando si verificano le condizioni stabilite dalla programmazione comunale delle infrastrutture e dei servizi e le condizioni di idoneità generale e specifiche volte alla tutela ambientale, paesaggistica, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica e dagli strumenti settoriali che lo integrano, nonché le condizioni di priorità definite dal precedente art. 22; in assenza di tali condizioni e fino a quando non vengano stipulate le convenzioni relative all'attuazione degli interventi previsti dal Piano le aree di trasformazione sono prive di diritti volumetrici.

Nelle tavole del Documento di Piano (DP), gli ambiti unitari di trasformazione sono individuati tramite un perimetro che delimita l'area territoriale interessata e una sigla che li identifica (AT n°, PII n°, PA n°). Possono costituire un ambito unitario, da assoggettare ad un unico atto di pianificazione attuativa, sia aree nude che aree nelle quali la trasformazione richiede interventi più complessi; nonché aree, anche non contigue, destinate all'edificabilità, come alla realizzazione di attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico e alla viabilità.

Nelle aree identificate come PII (Programmi Integrati d'Intervento), pure caratterizzate come veri e propri interventi di trasformazione, il volume edificabile viene definito tramite le procedure più avanti precisate che prescindono dal meccanismo perequativo.

24.2.- Criteri generali per l'attuazione degli obiettivi di trasformazione

Negli ambiti di trasformazione AT e PA le previsioni di edificabilità si attuano nel rispetto delle quote volumetriche stabilite dalle presenti NTA per ciascun ambito considerate sostenibili (fatta salva la possibilità di attribuire incentivi volumetrici secondo i criteri sopra indicati, art. 23.3), nel rispetto in ogni caso dei limiti quantitativi generali definiti dalla programmazione comunale (precedente art. 23.4).

L'edificabilità ammessa in ogni ambito viene stabilita in termini di volume assoluto, che s'intende costituito da una quota di volume pertinenziale e da una quota di volume integrativo, da acquisire tramite trasferimento volumetrico secondo i criteri del precedente art. 23, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 23.2 precedente.

L'edificazione deve in ogni caso essere contenuta entro l'area di concentrazione fondiaria, lasciando libere le aree che il Piano individua all'interno del perimetro territoriale destinate al verde di connessione, a standard ed alla viabilità.

In tutti i Piani Attuativi a prevalente destinazione residenziale, relativi ad ambiti di trasformazione AT e PA o ad ambiti soggetti a PII, una superficie pari ad almeno 4,0 mq. ogni 130 mc. di residenza e funzioni compatibili deve essere destinata, all'interno degli ambiti stessi, anche se non individuata dalle tavole grafiche, ad attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico (in particolare per verde e parcheggi pubblici).

Il P.G.T. individua graficamente i bordi delle aree AT, PII, e PA rispetto ai quali i fabbricati devono:

- **mantenere distanze adeguate alla realizzazione d'interventi compensativi ambientali, ovvero fasce di verde tampone verso gli spazi aperti e fasce di mitigazione fra residenza ed altre destinazioni eventualmente incompatibili;**

- **una configurazione planivolumetrica atta a qualificare e caratterizzare i fronti urbani anche verso il verde agricolo.**

La consistenza degli interventi tampone e di mitigazione a verde, da prevedere in sede di progetto planivolumetrico e relativa convenzione, con riferimento al repertorio del P.T.C.P. (allegato B), va commisurata a preventive valutazioni circa il clima acustico e ambientale del luogo.

24.3.- Procedure per l'attuazione

L'attuazione degli interventi di trasformazione è subordinata alla definizione di un unico atto di programmazione negoziata, con annesso progetto planivolumetrico e relativa convenzione (Piano Attuativo o concessione convenzionata), riguardante tutte le aree comprese entro il perimetro territoriale. La convenzione può prevedere che gli interventi attuativi avvengano in tempi e scadenze differenziate, secondo le priorità eventualmente indicate nella convenzione stessa, ma entro un termine prestabilito.

Il progetto planivolumetrico e la convenzione devono definire le caratteristiche tecniche principali e prevedere il programma d'attuazione, sia delle opere private (costruzioni e spazi comuni) che di quelle pubbliche (viabilità, verde, parcheggi, ed eventuali altri servizi) in modo comunque che le opere di interesse pubblico siano realizzate contestualmente, od anticipate, rispetto a quelle private e che la loro realizzazione avvenga per lotti funzionali che ne consentano la fruibilità anche parziale.

In sede di negoziazione potranno essere definiti gli eventuali incentivi volumetrici corrisposti in ragione di accertati benefici pubblici, o di particolari oneri a carico dell'operatore privato, secondo quanto stabilisce l'art 23 precedente.

E' anche possibile includere, senza aumento del volume previsto come massimo, porzioni limitate di proprietà esterne al perimetro dell'ambito di trasformazione, ma utili per migliorare l'assetto generale del progetto; in tal caso i perimetri delle aree territoriali di trasformazione sono suscettibili di limitate modifiche, purché sia dimostrato che tale operazione non danneggia l'accessibilità e la qualità ambientale di aree limitrofe escluse dal comparto, non sottrae spazi di rilevante valore funzionale alle previsioni del Piano dei Servizi, compensandone eventualmente la modifica riduttiva, che sia ritenuta ammissibile dall'Amministrazione Comunale, con la permuta di aree di dimensione superiore, di pari qualità ambientale ed equivalente livello di accessibilità.

Gli spazi e le opere di viabilità, con le relative infrastrutture in sottosuolo, incluse nel perimetro dell'ambito di trasformazione, devono considerarsi indispensabili per assicurare un'efficiente accessibilità all'area di trasformazione e minimizzare l'impatto del traffico da essa generato sul contesto urbano limitrofo; pertanto la loro realizzazione deve avvenire contestualmente all'intervento di edificazione.

Il Progetto Planivolumetrico con la eventuale definizione dei singoli lotti d'intervento, ove tale definizione sia ritenuta necessaria, deve prevedere edifici che, all'interno di ciascun ambito, abbiano caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive fra loro coerenti.

25.- Obiettivi, pesi insediativi e altri parametri, attribuiti ai singoli interventi di trasformazione AT

25.1.- Ambito AT 1

L'ambito AT 1 è costituito da due subambiti (AT 1° e AT 1b) per i quali si richiede un piano attuativo unitario e un'unica convenzione, che comunque potrà prevedere distinte e diverse condizioni per l'attuazione delle previsioni in ciascuno di essi.

Le strade pubbliche di accesso marginali, quella posta lungo il lato nord e quella in un breve tratto del lato est, devono avere una larghezza non inferiore a m. 12; in particolare quella a nord deve essere sufficiente a consentire la realizzazione, lungo uno dei suoi lati, di un parcheggio pubblico lineare o a pettine.

Deve anche essere realizzato un percorso ciclo pedonale a connessione dei due ambiti laterali PII 1/a e PII 1/b. e prevista una fascia di verde privato di mitigazione lungo il lato nord dell'insediamento, lungo la strada marginale.

Nell'intero ambito devono essere rispettati anche i seguenti parametri medi:

Rc = 30%

Rp = 30%

La convenzione relativa all'ambito AT 1a deve prevedere l'obbligo del totale trasferimento degli immobili e delle attrezzature industriali e di ogni altro fabbricato non residenziale esistente e inoltre deve garantire la bonifica dell'area, se necessaria.

I tempi di esecuzione delle diverse operazioni devono essere stabiliti dalla convenzione con la previsione di adeguate garanzie circa i necessari adempimenti, anche relativi all'eventuale bonifica.

In via transitoria, prima della convenzione per l'attuazione dell'intervento di trasformazione, sono consentiti interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti e di adeguamento igienico e tecnologico degli spazi produttivi, senza aumento della Slp.

Nell'ambito At 1b Il progetto planivolumetrico definitivo può prevedere il mantenimento della esistente residenza agricola; in tal caso il suo volume deve essere scomputato dal volume massimo ammesso dalla presente normativa e dalla convenzione: questa operazione può essere consentita solo se il progetto planivolumetrico garantirà un assetto ambientale ritenuto soddisfacente dal Comune. Sempre in via transitoria si ammette, nel periodo antecedente alla stipula della convenzione, la realizzazione di un edificio leggero, eventualmente prefabbricato e comunque facilmente

rimovibile, esclusivamente destinato a deposito di materiali agricoli e ad attrezzi, di dimensione non superiore a mq. 380 di Sc e SIp.

Prescrizioni relative all'edificabilità

Nell'ambito AT 1 non sono consentite destinazioni diverse dalla residenza e relative funzioni complementari e compatibili, con esclusione di quelle che, se pure elencate fra quelle compatibili nelle presenti NTA, comportano la realizzazione di particolari tipologie edilizie e un carico urbanistico giudicato rilevante dall'Amministrazione Comunale in rapporto alle caratteristiche dell'insediamento e del luogo.

Ambito AT 1a

Volume di pertinenza diretto (V_p) = mc. 9100

Volume integrativo da acquisire tramite trasferimento volumetrico (V_i) = 5% di VP

Il volume V_p può essere incrementato da un incentivo volumetrico in ragione dei maggiori oneri derivanti dalle operazioni preliminari necessarie per rendere l'area idonea alla edificazione. La realizzazione di sottotetti autonomi è eventualmente da considerare come ulteriore incentivo.

Il volume previsto dalla convenzione deve essere distribuito nell'area secondo un disegno unitario, non condizionato dalla conformazione e suddivisione delle proprietà.

L'intervento deve rispettare anche i seguenti parametri:

H max. = 10,50 m.

H massima di colmo = 14,30 m.

Pendenza delle coperture non superiore al 55%.

Altre prescrizioni

Il progetto planivolumetrico deve considerare come un "attestamento importante", in connessione con il centro storico di Sulbiate Superiore, la porzione d'area posta su via Manzoni e pertanto tale posizione deve essere caratterizzata, sia per quanto riguarda lo spazio destinato all'uso pubblico, che per quanto riguarda le tipologie edilizie e le eventuali funzioni compatibili che vi si affacciano.

Ambito AT 1b

Volume di pertinenza diretto (V_p) = mc. 8000

Volume integrativo da acquisire tramite trasferimento volumetrico (V_i) = 5% di VP

Il volume V_p può essere incrementato da un incentivo volumetrico in ragione dei maggiori oneri derivanti dalle operazioni preliminari necessarie per rendere l'area idonea alla edificazione. La realizzazione di sottotetti autonomi è eventualmente da considerare come ulteriore incentivo.

Il volume previsto dalla convenzione deve essere distribuito nell'area secondo un disegno unitario, non condizionato dalla conformazione e suddivisione delle proprietà.

L'intervento deve rispettare anche i seguenti parametri:

H max. = 10,50 m.

H massima di colmo = 14,30 m.

Pendenza delle coperture non superiore al 55%.

25.2.- Ambito AT 2

Prescrizioni relative all'edificabilità

Nell'ambito AT 2 non sono consentite destinazioni diverse dalla residenza e relative funzioni complementari e compatibili, con esclusione di quelle che, se pure elencate fra quelle compatibili nelle presenti NTA, non potranno essere consentite in quanto comportano la realizzazione di particolari tipologie edilizie e un carico urbanistico giudicato rilevante dall'Amministrazione Comunale in rapporto alle caratteristiche dell'intera zona (aree pubbliche a ovest e insediamenti residenziali sugli altri lati) e della via Valfredda dalla quale si accede all'insediamento tramite la nuova strada ad est.

Volume di pertinenza diretto (V_p) = mc. 5625

Volume integrativo da acquisire tramite trasferimento volumetrico (V_i) = 10% di VP

Il volume previsto dalla convenzione deve essere distribuito nell'area secondo un disegno unitario.

L'intervento deve rispettare anche i seguenti parametri:

Rc = 25%

Sp = 30%

H max = 10,50 m.

H massima di colmo = 14,30 m.

Pendenza delle coperture non superiore al 55%.

Altre prescrizioni

Il vincolo costituito dalla fascia di standard lungo la strada di a lato dell'area è destinato a verde pubblico ed a parcheggi pubblici; tale fascia ha anche lo scopo di mantenere un varco visivo verso il territorio agricolo a nord; anche la posizione degli edifici deve tener conto della necessità di mantenere visuali aperte verso tale direzione.

Poiché l'accesso da via Valfredda, dato il calibro molto limitato della strada, è problematico, indipendentemente dall'arretramento previsto, è necessario che la nuova strada posta sul margine est dell'area costituisca la via d'accesso all'insediamento e che il suo raccordo con la via Valfredda sia adeguatamente strutturato, come opera connessa all'intervento di edificazione, tenendo conto della prosecuzione verso via Verdi.

25.3.- Ambito AT 3

La convenzione riguardante l'ambito AT 3 deve prevedere l'obbligo della eliminazione degli immobili non residenziali esistenti e di quelli, anche residenziali, ritenuti incompatibili dall'operatore ai fini di un ordinato e coerente assetto planivolumetrico. Devono inoltre essere rimossi i materiali e le attrezzature presenti garantendo la bonifica dell'area, se necessaria a seguito delle dovute perizie.

I tempi di esecuzione delle diverse operazioni devono essere stabiliti dalla convenzione con la previsione di adeguate garanzie circa i necessari adempimenti.

Prescrizioni relative all'edificabilità

Nell'ambito AT 3 non sono consentite destinazioni diverse dalla residenza e relative funzioni complementari e compatibili, con esclusione di quelle che, se pure elencate fra quelle compatibili nelle presenti NTA, non possono essere consentite in quanto comportano la realizzazione di particolari tipologie edilizie e un carico urbanistico giudicato rilevante dall'Amministrazione Comunale in rapporto alle caratteristiche della via Verdi dalla quale si accede all'insediamento.

Volume di pertinenza diretto (V_p) = mc. 4225

Volume integrativo da acquisire tramite trasferimento volumetrico (V_i) = 5%

Il volume V_p può essere incrementato (con l'attribuzione di un incentivo) in ragione dei maggiori oneri derivanti dalle operazioni preliminari necessarie per rendere l'area idonea alla edificazione. L'utilizzo di sottotetti autonomi è eventualmente da considerare come incentivo ulteriore.

Il volume edificabile deve essere distribuito nell'area secondo un disegno unitario, non condizionato dalla conformazione e suddivisione delle proprietà.

L'intervento deve rispettare anche i seguenti parametri:

R_c = 25%

R_p = 30%

H_{max} = 7 m.

H massima di colmo = 10,80 m.

Pendenza delle coperture non superiore al 55%.

25.4.- Ambito AT 4

La convenzione riguardante l'ambito AT 4 deve prevedere l'obbligo della eliminazione degli immobili non residenziali, esistenti e ritenuti incompatibili ai fini di un ordinato e coerente assetto finale, nonché dei materiali e delle attrezzature presenti e deve inoltre garantire la bonifica dell'area, se necessaria a seguito delle dovute perizie.

I tempi di esecuzione delle diverse operazioni devono essere stabiliti dalla convenzione con la previsione di adeguate garanzie circa i necessari adempimenti.

Prescrizioni relative all'edificabilità

Nell'ambito AT 4 non sono consentite destinazioni diverse dalla residenza e relative funzioni complementari e compatibili, con esclusione di quelle che, se pure elencate fra quelle compatibili nelle presenti NTA, non possono essere consentite in quanto comportano la realizzazione di particolari tipologie edilizie e un carico urbanistico giudicato rilevante dall'Amministrazione Comunale in rapporto alle caratteristiche delle vie Madre Laura e Roma dalla quale si può accedere all'insediamento.

Volume di pertinenza diretto (V_p) = mc. 3150

Volume integrativo da acquisire tramite trasferimento volumetrico (V_i) = 5%

Il volume V_p può essere incrementato (con l'attribuzione di un incentivo) in ragione dei maggiori oneri derivanti dalle operazioni preliminari necessarie per rendere l'area idonea alla edificazione. L'utilizzo di sottotetti autonomi è eventualmente da considerare come incentivo ulteriore.

Il volume deve essere distribuito nell'area secondo un disegno unitario, non condizionato dalla conformazione e suddivisione delle proprietà.

L'intervento deve rispettare anche i seguenti parametri:

Rc = 30%

Rp = 25%

H max = 10,5 m.

H massima di colmo = 14,30 m.

Pendenza delle coperture non superiore al 55%.

Aree per le attrezzature pubbliche di pertinenza (verde e parcheggi pubblici) da realizzare all'interno dell'ambito = 3,5 mq. ogni 130 mc. residenziali.

Altre prescrizioni

La progettazione planivolumetrica deve tener conto sia dell'importanza viabilistica del nodo stradale di via Madre Laura e via Roma e del particolare rilievo che nel contesto urbano ha il vertice rappresentato dalla congiunzione di queste due strade, sia provvedendo all'arretramento indicato nella tavola del DP, come attrezzando adeguatamente lo svincolo e l'accesso all'area edificabile; la situazione di rilievo di tale snodo nella struttura urbana richiede anche una opportuna interpretazione e caratterizzazione in termini di tipologia edilizia.

25.5.- Ambito AT 5

La convenzione deve prevedere l'obbligo del totale trasferimento degli immobili e delle attrezzature industriali e di ogni altro fabbricato non residenziale esistente e inoltre deve garantire la bonifica dell'area, se necessaria in base alle dovute perizie. I tempi di esecuzione delle diverse operazioni devono essere stabiliti dalla convenzione con la previsione di adeguate garanzie circa i necessari adempimenti.

Prescrizioni relative all'edificabilità

Nell'ambito AT 5 non sono consentite destinazioni diverse dalla residenza e relative funzioni complementari e compatibili, con esclusione di quelle che comportano la realizzazione di particolari tipologie edilizie e che non siano quindi incorporabili nei fabbricati residenziali.

Volume di pertinenza diretto (Vp) = mc. 3050

Volume integrativo da acquisire tramite trasferimento volumetrico (Vi) = 5%

Il volume calcolato in base alla somma degli indici Vp e Vi può essere incrementato, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, anche attraverso la realizzazione di sottotetti autonomi a seguito dell'attribuzione di un incentivo in ragione dei maggiori oneri derivanti dalle operazioni preliminari necessarie per rendere l'area idonea alla edificazione.

L'intervento deve rispettare anche i seguenti parametri:

Rc = 30%

Rp = 25%

H max = 10,50 m.

H massima di colmo = 14,30 m.

Pendenza delle coperture non superiore al 55%.

25.6.- Ambito AT 6

Nell'ambito AT 6 le strade pubbliche marginali interne all'area territoriale devono avere una larghezza non inferiore a m. 10. Lungo il tratto nord, in aggiunta alla sede stradale vera e propria, si deve realizzare una pista ciclabile di circa 3 metri di larghezza, nella direzione del proseguimento di via Cappelletta.

Prescrizioni relative all'edificabilità

Nell'ambito AT 6 non sono consentite destinazioni diverse dalla residenza e relative funzioni complementari e compatibili, con esclusione di quelle che, se pure elencate fra quelle compatibili nelle presenti NTA, non potranno essere consentite in quanto comportano la realizzazione di particolari tipologie edilizie e un carico urbanistico giudicato rilevante dall'Amministrazione Comunale in rapporto alle caratteristiche dell'insediamento e del luogo.

Volume di pertinenza diretto (Vp) = mc. 3385

Volume integrativo da acquisire tramite trasferimento volumetrico (Vi) = 10%

Il volume edificabile può essere incrementato, per non più del 20%, con un volume da utilizzare per eventuali interventi di compensazione.

Il volume edificabile deve essere distribuito nell'area secondo un disegno unitario; in esso s'intendono compresi i volumi abitabili eventualmente realizzati nel sottotetto, se non autonomamente accessibili e non connessi con un'unità abitativa sottostante.

Il volume previsto dalla convenzione deve essere distribuito nell'area secondo un disegno unitario, non condizionato dalla conformazione e suddivisione delle unità immobiliari.

L'intervento deve rispettare anche i seguenti parametri:

Rc = 25%

Rp = 30%

H max. = 7 m.

H massima di colmo = 10,80 m.

Pendenza delle coperture non superiore al 55%.

Altre prescrizioni

Il progetto planivolumetrico deve considerarsi come un "attestamento importante", conclusivo, della frazione La Cà e pertanto il progetto deve realizzare, verso le aree agricole e verso il nucleo edificato, un profilo di tipologie edilizie coerenti e unitarie.

25.7.- Ambito AT 7

L'ambito di trasformazione AT 7 ha come scopo quello di una migliore e definitiva definizione dello slargo davanti alla C.na Cazzulo, di un allargamento della via 4 Novembre, almeno nel tratto terminale (in previsione di un suo definitivo e completo allargamento) e dell'acquisizione all'uso pubblico dell'area verde di connessione compresa nel perimetro territoriale, che ha un importante valore al fine di garantire l'esistenza di un corridoio ecologico nord sud.

L'accesso agli edifici deve avvenire da una nuova strada posta lungo il lato est dell'area fondiaria che si prolunghi fino all'area verde di connessione.

Prescrizioni relative all'edificabilità

Nell'ambito AT 7 non sono consentite destinazioni diverse dalla residenza e relative funzioni complementari e compatibili, con esclusione di quelle che, se pure elencate fra quelle compatibili nelle presenti NTA, non potranno essere consentite in quanto comportano la realizzazione di particolari tipologie edilizie e un carico urbanistico giudicato rilevante dall'Amministrazione Comunale in rapporto alle caratteristiche dell'insediamento e del luogo.

Volume di pertinenza diretto (Vp) = mc. 2015

Volume integrativo da acquisire tramite trasferimento volumetrico (Vi) = 10%

L'intervento deve rispettare anche i seguenti parametri:

Rc = 25%

Rp = 30%

H max. = 7 m.

H massima di colmo = 10,80 m.

Pendenza delle coperture non superiore al 55%.

26.- Ambiti soggetti a Programma Integrato d'Intervento, (PII), di cui all'art. 87 e seguenti, della l.r. 12/2006

Gli ambiti urbanistici di cui al presente titolo (soggetti a Programma Integrato d'Intervento ai sensi degli articoli 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, della l.r. 12/2005) sono costituiti da aree che, per le caratteristiche proprie e del contesto in cui si collocano e per gli obiettivi perseguiti con le trasformazioni previste, sono utilizzabili solo a seguito di una specifica procedura attuativa negoziale, volta a ricercare la fattibilità degli interventi garantendo nel contempo il raggiungimento degli obiettivi previsti dal P.G.T. e, nel caso del P.I.I. 1, del Documento d'Inquadramento approvato dall'Amministrazione comunale, obiettivi eventualmente meglio definiti in sede di negoziazione e convenzione.

La documentazione minima costitutiva dei PII è stabilita con deliberazione della Giunta comunale, ovvero da quanto previsto dalla Giunta regionale con la deliberazione n° 6/44161 del 1999.

Le indicazioni grafiche contenute negli elaborati del P.G.T. richiamano i principali elementi definiti dal Documento d'Inquadramento già approvato e dai suoi allegati che comunque prevalgono.

26.1.- Programma Integrato denominato PII 1

Il Programma Integrato d'Intervento PII 1 persegue gli obiettivi di riqualificazione urbana che sono propri di tale strumento, organizzando gli interventi su due aree (PII 1/a e PII 1/b) che, se pure non contigue, determinano un importante contesto di previsioni in grado di organizzare e orientare gli sviluppi del comparto urbano compreso fra il centro di Sulbiate Superiore e le aree industriali a nord.

Il P.G.T. assume e conferma i contenuti prescrittivi e di indirizzo definiti dal Documento d'Inquadramento approvato dall'Amministrazione Comunale e in particolare il volume **virtuale** massimo di mc. 30.000, inteso come massimo volume sostenibile.

L'attuazione di tali interventi dovrà avvenire previa valutazione del clima acustico e adottando le misure eventualmente necessarie a ricondurre il livello di rumore entro limiti di accettabilità tramite apposite barriere anti rumore o fasce verdi di mitigazione, secondo le indicazioni grafiche del P.G.T.

26.2.- Programma Integrato denominato PII 2

Il Programma Integrato d'Intervento PII 2 è formato da due aree libere (sub comparti) individuate con apposito perimetro e con le sigle PII 2/a e PII 2/b sulla tavola del DP.

Gli obiettivi generali che rendono necessario utilizzare la procedura del PII sono:

- .- la necessità di definire in modo compiuto l'assetto urbanistico dell'area centrale del paese e i suoi contorni, area nella quale sono inserite le più importanti attrezzature pubbliche (nuova scuola elementare e media, nuova scuola materna, centro sportivo con palestra coperta) integrando gli spazi destinati a tali attrezzature con l'acquisizione pubblica di nuove aree necessarie per garantirne la funzionalità;
- .- la necessità di completare il percorso viario lungo il bordo sud dell'aggregato urbano, per ridurre il traffico d'attraversamento lasciando libera la viabilità interna (in particolare l'asse delle vie Don Mandelli, Madre Laura, Dante) e integrando quindi le previsioni e gli obiettivi già delineati per il PII 1;
- .- la necessità di dare attuazione in modo coerente e coordinato ad insediamenti nuovi, a completamento di quelli esistenti e recenti di via Mattavelli, che permettono anche di dare un assetto definitivo e razionale alla viabilità della zona;
- .- l'esigenza di migliorare l'accesso viario al cimitero comunale e di riordinare e qualificare le aree antistanti e laterali e i suoi parcheggi;
- .- la necessità di acquisire le aree per l'ampliamento del cimitero a sud e per la realizzazione di una vasca volano, utilizzando anche le aree con vincolo cimiteriale per costituire un verde di connessione fra territorio agricolo e territorio edificato (PII 2/b).

Il **PII 2** persegue pertanto obiettivi di riqualificazione urbana ed ha i requisiti previsti dall'art. 87 e 88 della l.r. 12/2006, infatti prevede:

- .- compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (vedi aree e opere relative alla viabilità, al verde e percorsi ciclo pedonali, nonché l'acquisizione per l'ampliamento del Cimitero e la realizzazione della vasca volano);
- .- una impostazione territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano centrale integrando il sistema dei servizi

Contenuti prescrittivi e contenuti di indirizzo, del PII 2.

Le previsioni urbanistiche che riguardano il comparto in oggetto, che saranno integrate e precisate dal procedimento di negoziazione, sono soggette alla conclusiva approvazione di una convenzione con annesso un dettagliato progetto planivolumetrico e relativa relazione tecnica.

Il progetto deve prevedere una organizzazione planialtimetrica unitaria, che non deve tener conto dei perimetri delle proprietà interessate; può tuttavia prevedere una organizzazione dell'insediamento in zone caratterizzate da differenti tipologie edilizie, avendo comunque cura di distribuire gli edifici più bassi, di tipo uni o bifamigliare in modo accorpato e possibilmente lungo il lato confinante con le aree pubbliche (eventuali tipologia a schiera); deve infine precisare le caratteristiche degli spazi comuni privati (dimensione e forma di spazi e percorsi, materiali di finitura delle pavimentazioni, caratteristiche del verde, elementi d'arredo e decorativi, ecc.) e definire un percorso ciclo pedonale di attraversamento, come indicativamente rappresentato nelle tavole del Documento di Piano.

Il Piano di Lottizzazione deve inoltre contenere un progetto del verde e delle finiture degli spazi privati liberi da costruzioni, in cui sia indicato il numero e la posizione di alberi e cespugli, precisando le specie arboree previste (con preferenza per le specie autoctone), nel rispetto comunque delle prescrizioni dell'art. 27 delle Norme Tecniche del PRG., nonché definire il percorso e la forma della viabilità di accesso.

Le strade veicolari di penetrazione devono avere una larghezza non inferiore a m. 12 e comunque essere sufficienti a consentire la realizzazione, lungo uno dei lati, di un parcheggio pubblico lineare o a pettine, nonché di fasce alberate. I percorsi pedonali devono avere una larghezza di almeno m. 3.

La convenzione dovrà obbligatoriamente prevedere la acquisizione pubblica dell'intera area destinata ad attrezzature pubbliche o d'uso pubblico (standard) compresa nel comparto PII 2° e quella della vasca volano e per l'ampliamento del cimitero a sud di esso; **la negoziazione deve anche prevedere l'acquisizione dell'area verde di connessione compresa nel sub comparto PII 2b come standard qualitativo.**

Prescrizioni relative all'edificabilità

Nel subcomparto PII 2/a non sono consentite destinazioni diverse dalla residenza e relative funzioni complementari e compatibili.

Il Volume edificabile verrà definito in sede attuativa (convenzione) con i seguenti criteri: il volume deve essere definito a partire da una quota minima di mc. 11.300, che può essere incrementata tenendo conto della quota limite di volume residenziale disponibile per il quinquennio di validità del P.G.T. e della necessità di una sua equa distribuzione fra le diverse aree di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziali previste dal P.G.T.

In funzione della realizzazione di corrispondenti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto alle aree di standard e per la viabilità da cedere gratuitamente, in sede di negoziazione potranno essere corrisposti incentivi volumetrici, così come sarà possibile consentire, in aggiunta al volume incentivo sopra previsto, la realizzazione di superfici abitabili nel sottotetto, anche autonome, nel rispetto delle altezze massime.

Il volume definitivamente edificabile a seguito della procedura di negoziazione, dovrà essere distribuito entro l'area di concentrazione fondiaria nel modo più corretto possibile rispetto al contesto urbanistico, secondo gli indirizzi indicati dal Comune e comunque nel rispetto dei successivi parametri di edificazione; si dovrà anche tener conto di una distribuzione dei volumi fra le proprietà interessate dall'intervento che sia proporzionale al contributo dato da ciascuna di esse, in termini di aree fondiarie, e di aree per la viabilità e i servizi, secondo l'azzoneamento del P.G.T. Resta comunque facoltà delle proprietà concordare un diverso criterio di attribuzione dei volumi.

I parametri di edificazione sono:

Rc = 30%

Rp = 30%

H max = 10,50 m.

H massima di colmo = 14,30 m.

Pendenza delle coperture a doppia falda (escluse quindi le coperture a padiglione), con eventuali raccordi in testata, non superiore al 55%.

I parametri Rc e Rp sopra definiti sono da verificare sull'intera area di concentrazione fondiaria; ferma restando tale verifica, in singoli lotti la Rc può essere aumentata, ovvero ridotta fino al 20%.

Altre prescrizioni

Le aree destinate a verde pubblico ed a servizi individuate nella tavola DP 1 all'interno del comparto, sono lo standard minimo da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale in relazione alla quota minima di volume edificabile pari a mc. **11300**.

In funzione di un più accurato e qualificato disegno degli spazi a verde e/o per la sosta delle persone e a condizione di non ridurre la loro fruibilità, saranno possibili limitate modifiche dell'assetto planimetrico delle aree pubbliche, anche in riduzione, purché tale riduzione sia ritenuta compatibile dal Comune e sia compensata da equivalenti previsioni aggiuntive, eventualmente esterne al comparto.

Nella progettazione planivolumetrica e nel disegno del verde si deve tener conto della necessità di mantenere un'ampia "visuale libera" lungo l'asse di via IV Novembre, aperta verso il campanile della chiesa parrocchiale, organizzando anche, per quanto possibile, l'arredo stradale e la segnaletica in funzione di tale obiettivo paesaggistico, eliminando quindi ogni ostacolo visivo.

26.3.- Piani di Recupero denominati PR p1 e PR p2

Sono Piani di Recupero di iniziativa pubblica, ai sensi dell'art. 27 della legge 457/ 1978, che perseguono, tramite interventi di ristrutturazione urbanistica, obiettivi di riqualificazione urbana con la costituzione di un centro primario formato da spazi e servizi pubblici e/o di uso pubblico, unità commerciali di vicinato e artigianali di servizio, attrezzature di interesse comunitario pubbliche e private, allo scopo principale di sviluppare le relazioni sociali e realizzare l'unificazione del sistema insediativo del paese, integrando il sistema dei servizi primari esistenti e in progetto (scuole, biblioteca).

Il P.G.T. assume e conferma i contenuti prescrittivi e di indirizzo definiti dal Documento d'Inquadramento approvato dall'Amministrazione Comunale con le seguenti specifiche disposizioni.

26.3.1.- Ambito PR p1

L'ambito PR p1 ha destinazione prevalentemente residenziale, salvo la possibilità di realizzare al piano terra degli edifici -con eventuali parziali espansioni al primo piano- unità commerciali di vicinato, unità di artigianato di servizio, servizi pubblici.

Volume massimo sostenibile = mc. 11400

26.3.2.- Ambito PR p2

L'ambito PR p1 è specificamente destinato alla realizzazione di uno spazio pubblico (piazza) delimitato da edifici a destinazione prevalentemente residenziale, con unità commerciali di vicinato al piede ed eventuali portici.

Volume massimo sostenibile = mc. 8500

Superficie minima delle aree destinate a verde e a servizi pubblici (oltre allo spazio piazza): mq. 4700

26.4.- Piano di Recupero PR 3

E' un piano di recupero a destinazione residenziale finalizzato alla ricomposizione di un ambito di corte formato da edifici residenziali e rustici in parte costitutivi dell'impianto tipico originario ed in parte di costruzione più recente ed impropri.

La ricomposizione dell'ambito può avvenire anche mediante interventi di demolizione e ricostruzione; i nuovi edifici possono assumere una posizione e forma in parte diversa, ma devono comunque realizzare una conformazione dello spazio simile a quella originaria depurata dalle costruzioni improprie.

Deve essere demolito l'edificio che insiste sull'area che il PRG. destinava all'allargamento della via Filanda, senza recupero del volume.

Deve infine essere realizzato un allargamento della strada esistente fra l'ambito in oggetto e il nuovo grande edificio che prospetta su via Don Pietro Mandelli.

Volume massimo edificabile = mc. 9150

Altezza delle costruzioni non superiore a tre piani fuori terra

Pendenza delle coperture a doppia falda (escluse quindi le coperture a padiglione), con eventuali raccordi in testata, non superiore al 55%.

27. – Altri ambiti soggetti a procedure attuative convenzionate

27.1.- Il DP individua con apposito perimetro e contrassegna con la sigla PE n° (sigla e numero corrispondente a quello del PRG. pre vigente), gli ambiti, nei quali il PRG. prevedeva una edificazione da attuarsi tramite Piano Esecutivo - ovvero Piano Attuativo-, previsione che il Piano di Governo conferma, senza sostanziali modifiche del contenuto volumetrico.

Le convenzioni approvate prima dell'approvazione del PGT sono fatte salve fino alla loro decadenza.

Per gli interventi non ancora regolati da convenzioni approvate l'attuazione è comunque subordinata all'approvazione di un progetto planivolumetrico con relativa convenzione oppure, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, all'approvazione di una concessione convenzionata.

27.2.- Aree a destinazione residenziale contrassegnate con la sigla PE

Le aree contrassegnate con la sigla PE derivano da previsioni del P.R.G. eventualmente modificate negli assetti planimetrici dal P.G.T. Nelle aree di cui al presente titolo non sono consentite destinazioni diverse dalla residenza e relative funzioni complementari e compatibili.

Il volume complessivo massimo realizzabile e lo standard relativo è:

PE 14 = volume massimo mc. 7.300; aree per standard = minimo mq. 2.023

PE 15 = volume massimo mc. **8.000**

L'altezza H degli edifici non deve essere maggiore di m. 10,00.

Rc = 40%

Rp = 20%

27.3.- Aree contrassegnate con la sigla PA 1 e PA 3

In queste aree non sono consentite destinazioni diverse dalla residenza e relative funzioni complementari e compatibili, con esclusione di quelle che comportano la realizzazione di particolari tipologie edilizie, che non siano quindi incorporabili nei fabbricati residenziali.

Il volume previsto dalla convenzione deve essere costituito da edifici unifamigliari di uno-due piani fuori terra, isolati o a schiera.

Il volume massimo ammesso e le altezze degli edifici sono:

PA 1 = mc. **5000** H max = 7,00 m.

PA 3 = mc. 2945 H max = 10,00 m.

Pendenza delle coperture non superiore al 55%.

Altri parametri da rispettare:

Rc = 30%

Rp = 30%

27.4.- Area contrassegnata con la sigla PA 2

L'ambito di cui al titolo è un comparto unitario, inserito all'interno del tessuto edilizio consolidato con cui gli edifici nuovi devono coordinarsi per quanto riguarda le altezze, gli allineamenti e gli aspetti tipo morfologici.

Prescrizioni relative all'edificabilità

Non sono consentite destinazioni diverse dalla residenza e relative funzioni complementari e compatibili, con esclusione di quelle che comportano la realizzazione di particolari tipologie edilizie e che non siano quindi incorporabili nei fabbricati residenziali.

L'intervento deve rispettare i seguenti parametri e limiti volumetrici:

Volume massimo ammesso = mc. **3200**

Rc = 30%

Rp = 30%
H max = 10,00 m.
Pendenza delle coperture non superiore al 55%.

27.5.- Aree contrassegnata con la sigla PA 4 e PA 5

L'ambito unitario di cui al titolo è inserito all'interno del tessuto edilizio consolidato; gli edifici nuovi devono coordinarsi per quanto riguarda le altezze, gli allineamenti e gli aspetti tipo morfologici con gli edifici del contesto; deve essere realizzato anche l'allargamento della via Marconi.

Prescrizioni relative all'edificabilità

Non sono consentite destinazioni diverse dalla residenza e relative funzioni complementari e compatibili, con esclusione di quelle che comportano la realizzazione di particolari tipologie edilizie, che non siano quindi incorporabili nei fabbricati residenziali.

Il volume previsto dalla convenzione deve essere costituito da edifici anche plurifamigliari, di non più di tre piani fuori terra, isolati o a schiera.

L'intervento deve rispettare i seguenti parametri e limiti volumetrici:

Volume massimo ammesso nell'ambito PA 4 = mc. 3510

Volume massimo ammesso nell'ambito PA 5 = mc. 6000 a fronte della cessione gratuita al Comune dell'area di proprietà di via Biffi, contraddistinta in mappa catastale al foglio 3, col n° 46 e 48

Rc = 30%

Rp = 30%

H max = 10,00 m.v

Pendenza delle coperture non superiore al 55%.

27.6.- Area a destinazione produttiva contrassegnata con la sigla PE 20

L'ambito è destinato all'insediamento delle attività produttive di cui alle lettere l), m), n), dell'art. 11.1 precedente e alle relative destinazioni compatibili.

Gli interventi devono rispettare i seguenti parametri e limiti volumetrici:

If = 0,6 mq. /mq.

Rc = 55%

H max = 10 m., salvo volumi tecnici e impianti tecnologici

Lo standard non deve essere inferiore a mq. 20000. La fascia di area destinata a standard lungo il perimetro dell'area territoriale (lati ovest e sud) deve essere mantenuta a verde, senza pavimentazioni, con una densità d'impianto idonea a formare una barriera ambientale.

I parcheggi pertinenziali, all'interno o nelle adiacenze dell'intervento, devono avere una superficie non inferiore al 20% della superficie fondiaria.

27.7.- Aree a destinazione terziaria, commerciale e/o ricettiva contrassegnata con la sigla PE 19

L'ambito comprende le parti di territorio comunale dove si ammette l'insediamento di attrezzature ricettive alberghiere, o commerciali con le limitazioni e specificazioni di seguito definite.

La realizzazione dell'intervento è subordinata, in questo caso, esclusivamente alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo, ben corredato da profili, sezioni e prospettive che rappresentino dettagliatamente il rapporto con il contesto edificato, viabilistico e naturalistico.

L'ambito è destinato all'insediamento delle attività terziarie di cui alle lettere c), d), e), f), g), h), dell. Art. 11.1. precedente e alle relative destinazioni compatibili, non essendo comunque ammessa la realizzazione di più di due unità commerciali di dimensione superiore a mq. 400 di superficie di vendita, con esclusione di superfici di media e grande dimensione alimentari.

Lo standard da reperire all'interno non deve essere inferiore al 100% della SIp.

Gli interventi devono rispettare i seguenti parametri e limiti volumetrici:

- SIp = 20000 mq

- Rc = 60%

- H max = 10 m

- Standard da reperire all'interno dell'area fondiaria (ivi comprese le autorimesse in sottosuolo) almeno pari alla 1,5 volte la SIp realizzata.

La realizzazione di tale intervento, per la criticità degli aspetti naturalistici, geomorfologici e ambientali del luogo, in cui si evidenzia tra l'altro (vedi PTCP) la necessità di mantenere un "varco" ambientale che dia continuità ai territori naturali residui agli interventi infrastrutturali sovraordinati (ferrovia e Pedemontana), è subordinato ad un impegno

della proprietà, da inserire in convenzione, a non recintare le aree destinate a verde di connessione includendole nella pertinenza dell'edificio (recinzione), a non intervenire in tali aree con opere di pavimentazione o trasformazione del suolo, a mantenere il verde esistente (alberi e arbusti) conservandone i caratteri autoctoni, ovvero a cedere tali aree a titolo gratuito al Comune di Sulbiate ai fini di un incremento del Parco Rio Vallone.

28.- Ambiti destinati a nuovi interventi produttivi

Il P.G.T. individua due ambiti destinati prevalentemente al trasferimento di unità produttive situate in aree urbane con caratteristiche prevalentemente residenziali da riordinare anche per quanto riguarda i caratteri funzionali, oppure in aree dove l'attività produttiva di trasformazione risulta incompatibile.

Tali ambiti sono subordinati alla preventiva predisposizione di un "Piano per gli Insediamenti Produttivi" (PIP), ai sensi dell'art. 27 della legge 865/1971.

Dopo l'approvazione del PIP, ai fini della realizzazione degli obiettivi sopra enunciati, l'utilizzo delle aree fondiarie contenute in detti ambiti avverrà sulla base di un bando pubblico comunale che esplicherà gli obiettivi perseguiti e i criteri di scelta; su tale base il Comune procederà alla formazione di una graduatoria degli operatori a cui assegnare le aree.

Destinazioni d'uso specificamente ammesse:

Gli ambiti sono specificamente destinati all'insediamento delle attività produttive di cui alle lettere l), m) n), dell'art. 11.1 precedente e alle relative destinazioni compatibili (con esclusione delle autorimesse pubbliche), non essendo comunque ammessa la realizzazione di più di una unità commerciale per ogni unità produttiva, anche se pertinente alla produzione, di dimensione superiore a mq. 250 di superficie di vendita.

Prescrizioni relative all'edificabilità

Gli interventi devono rispettare i seguenti parametri:

- $I_f = 0,6$ mq/mq
- $R_c = 55\%$
- $R_p = 15\%$, superficie rivolta verso altri insediamenti residenziali e non, con alberature a fitto impianto atte alla mitigazione ambientale.
- $H_{max} = 10$ m

CAPO IV – IL PIANO DELLE REGOLE

29.- Caratteri e contenuti del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole individua gli ambiti del “tessuto urbano consolidato” nei quali è generalmente già avvenuta l’edificazione o la trasformazione dei suoli e norma, all’interno di essi, l’attività di trasformazione edilizia e quella di ampliamento e nuova edificazione.

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

All’interno del tessuto urbano consolidato il Piano delle Regole individua anche ambiti con differenti caratteristiche tipo-morfologiche da rispettare e stabilisce, in relazione ad esse, le regole per gli interventi di modifica ed integrazione del tessuto edilizio e le modalità d’intervento con le quali tali interventi possono avvenire.

30.- Nuclei di antica formazione

30.1.- Disposizioni generali sull’edificabilità nei “nuclei di antica formazione”

I “nuclei di antica formazione” come delimitati nelle tavole del PR, sono anche Zone di Recupero ai sensi della l. 457/78; le opere edilizie sono di norma consentite tramite intervento diretto e, nei casi più avanti specificati, tramite intervento diretto con la procedura di coordinamento prevista dal successivo articolo 30.4 e in ogni caso con le cautele e prescrizioni del successivo articolo 31.5; tuttavia, in relazione alla complessità, dimensione e valore ambientale degli impianti edilizi per i quali si prevedono interventi di recupero, l’Amministrazione potrà individuare, anche successivamente all’approvazione del P.G.T., ai sensi dell’art 27 della legge sopra citata, gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla formazione di un Piano di Recupero da approvare secondo quanto stabilisce l’art. 28 della stessa legge.

Nei nuclei di antica formazione il P.G.T. individua, come prevalente struttura del tessuto edilizio, gli “edifici dell’impianto storico o di costruzione non recente di valore ambientale”, per i quali edifici sono consentite, tramite intervento diretto, le seguenti opere:

- .- manutenzione e restauro;
- .- ristrutturazione del volume reale, anche con incremento della SIp e modifiche delle facciate per conseguire i requisiti di igiene necessari;
- .- ristrutturazione e recupero dei rustici non incongrui esistenti a fini prevalentemente abitativi;
- .- sostituzione edilizia, nel rispetto delle procedure più avanti definite;
- .- recupero dei sottotetti con interventi di ristrutturazione edilizia all’interno del volume reale; sono ammesse in questo caso aperture che alterino il profilo della falda di copertura solo nelle parti non rivolte verso gli spazi pubblici.

Gli interventi di ristrutturazione che comportano l’aumento della SIp e delle unità immobiliari autonome richiedono il reperimento dei necessari parcheggi di pertinenza (almeno 1 per ogni nuova unità).

Tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle disposizioni costruttive di cui al successivo art. 30.5. ed a quanto stabilito, riguardo alle procedure, dal successivo art. 30.4.

Sono in ogni caso da conservare i loggiati ed i portici individuati dal P.G.T. sulla tavola PR 2.

30.2.- Edifici incongrui

Per gli edifici che sulla tavola PR 2 vengono definiti incongrui si ammette anche la sostituzione edilizia tramite piano di recupero o, a giudizio dell’Amministrazione Comunale, concessione convenzionale, applicando in ogni caso i criteri costruttivi di cui al successivo art. 30.5 e i criteri di coordinamento, anche se non la procedura, del successivo art. 30.4.

30.3.- Superfetazioni

L’amministrazione Comunale, in relazione ad un intervento di ristrutturazione o sostituzione edilizia, può richiedere l’eliminazione di elementi edilizi e volumi accessori, ritenuti incongrui, cioè non compatibili dal punto di vista morfologico ed estetico con la costruzione su cui si interviene e con il contesto; può inoltre chiedere una diversa sistemazione dei box per le auto e di eventuali strutture per il deposito di materiali o impiantistiche.

30.4.- Procedura di coordinamento degli interventi

Nei nuclei di antica formazione per gli interventi che interessano le facciate di edifici esistenti, salvo quelli di manutenzione ordinaria, si stabilisce la seguente metodologia e procedura attuativa, con lo scopo di garantire un’efficace tutela dei valori storici, architettonici, ambientali, evitando nel contempo un’irrazionale attività di recupero per interventi parziali e disomogenei e ottenere l’inserimento coerente di ogni iniziativa di recupero nel contesto edilizio di riferimento.

Tale procedura prevede che i progetti vengano predisposti sulla base di uno studio d’insieme costituito da un rilievo architettonico e fotografico dello stato di fatto e dalla indicazione in esso degli “elementi guida del contesto” che si ritiene debbano costituire “invariante morfologica” (per es. allineamenti in pianta ed in altezza, proporzione e forma prevalente o più storicamente connotativa delle aperture e delle logge, posizione in altezza dei balconi e loro forma,

fasce marcapiano, cornici, gronde, zoccolature, lesene, materiali principali, colori); tale rilievo sarà rappresentato dallo sviluppo in piano delle fronti dell'edificio interessato dall'intervento, risvolti compresi, integrato dal disegno delle fronti degli edifici contigui, o degli edifici che nel complesso edilizio di riferimento o all'interno dell'unità di corte sono più rappresentativi di criteri costruttivi e morfologici della storia locale.

Sulla base dell'intervento progettuale così realizzato l'Ufficio Tecnico Comunale definisce con apposita determina per l'ambito considerato (eventualmente proposto dallo stesso Ufficio Tecnico), una "Direttiva Generale di Coordinamento" (Di.Co.), formulata anche sulla base dello studio d'insieme e delle indicazioni progettuali specifiche del progetto presentato assunte come elementi guida.

La direttiva di coordinamento (Di.Co.) per l'ambito definito dalla direttiva stessa non costituisce piano urbanistico attuativo, bensì strumento di supporto per l'istruttoria tecnica comunale e di indirizzo progettuale per gli operatori privati che intendano procedere al recupero di complessi edilizi con interventi parziali e/o in momenti successivi.

Sia il primo progetto che quelli successivi devono essere corredati dallo studio d'insieme in precedenza definito.

Ogni progetto d'intervento soggetto alla procedura di coordinamento dovrà identificare i rapporti di pertinenza fra l'unità immobiliare principale, su cui si intende intervenire e i relativi accessori e spazi liberi e/o destinati alla sosta degli autoveicoli, anche se esterni e autonomi. In sede di applicazione della procedura di coordinamento si dovrà tener conto della necessità di eliminare le superfetazioni e della opportunità di un intervento di riqualificazione dei box e degli accessori, tramite l'applicazione delle prescrizioni relative all'uso delle tecnologie edilizie e dei materiali, di cui al successivo articolo 30.5.

La Di.Co. valuterà opportunamente la presenza di volumi accessori, box per auto depositi e altre costruzioni esistenti nell'area di pertinenza dei quali, ove fossero incoerenti per posizione, forma, aspetti estetici nel contesto, potrà prescrivere la demolizione, ovvero la sostituzione con manufatti di più adeguata conformazione.

Una volta approvata la Di.Co. assumerà la funzione di strumento guida per la valutazione dei successivi interventi e potrà comunque essere verificata ed eventualmente integrata, o motivatamente modificata, contestualmente all'approvazione dei successivi interventi di recupero.

30.5- Prescrizioni generali di tutela e sull'uso di tecnologie edilizie e di materiali

a).- Negli interventi edilizi di manutenzione, restauro e risanamento, devono essere rispettati i seguenti procedimenti e criteri d'intervento:

.- non è consentito rimuovere l'intonaco esistente mettendo in vista il paramento murario, salvo che si tratti di ripristinare un'originaria muratura di mattoni, o in pietra a vista, di significativa estensione e di qualità, od altri elementi architettonici storici; verniciare o tinteggiare i paramenti lapidei, o in cotto a vista, che andranno se necessario ripuliti mediante spazzolatura o sabbatura; la protezione dei paramenti lapidei o in cotto a vista può essere effettuata mediante l'applicazione di consolidanti e protettivi trasparenti, opachi, reversibili, purché non provochino il cosiddetto "effetto bagnato"; le lastre e mensole in pietra dei balconi devono essere sostituite con materiale analogo per forma e colore; i parapetti e le inferriate in sostituzione, se necessario, di quelli esistenti, devono riprodurre o richiamare il disegno di quelli precedenti, o di quelli che nell'insieme della facciata si presentano come maggiormente caratterizzati e coerenti; le mostre, le cornici di coronamento, le fasce marcapiano, le zoccolature devono essere ripristinate con gli spessori precedenti e non possono essere sostituiti semplicemente da tinteggiature o verniciature; ai fini di salvaguardare le murature perimetrali è consentito realizzare una zoccolatura in pietra, secondo le caratteristiche definite al successivo punto b), purché tale intervento riguardi unitariamente l'intero ambito edilizio;

.- non sono ammesse modificazioni alle coperture per l'installazione di impianti che ne alterino visibilmente il profilo verso gli spazi pubblici; l'installazione di antenne e di altri volumi e apparati tecnici può avvenire, eventualmente, nelle parti interne delle costruzioni e avendo comunque verificato che il loro ingombro visivo non sia tale da emergere alla vista, dagli ambiti pubblici adiacenti, e comunque non sporgano dal colmo del tetto per più di m. 1,50; salvo specifica autorizzazione in deroga da parte dell'Amministrazione Comunale ove non sia possibile una più idonea collocazione o tali impianti siano di interesse generale;

.- nel caso di ristrutturazione, di restauro, ristrutturazione, ricostruzione e sostituzione edilizia devono essere eliminate le superfetazioni e le strutture edilizie architettonicamente incoerenti (tettoie, accessori destinati a deposito, box auto, ecc.), ovvero collocate in modo da pregiudicare l'unitarietà dello spazio delle corti e/o la loro forma, o l'unitarietà degli spazi privati a giardino; ove si tratti di box per auto si può procedere alla loro demolizione e sostituzione secondo le prescrizioni della DI.CO.

.- la deroga alle prescrizioni precedenti è ammessa soltanto nel caso di interventi di manutenzione, con sostituzione parziale di elementi e manufatti riguardanti una parte minima della facciata interessata dall'intervento stesso, quando la sostituzione, se attuata secondo i criteri precedenti, possa apparire incongrua e stridente rispetto alle prevalenti parti esistenti di cui non si prevede la sostituzione.

b).- In tutti gli interventi valgono, oltre a quanto previsto in modo specifico per le singole sottozone, le successive prescrizioni generali.

Le configurazioni edilizie e decorative che richiamano elementi della struttura storica della città vanno conservati oppure, se necessario e con l'assenso dell'Amministrazione Comunale, ricollocati in altra posizione idonea a valorizzarli, possibilmente nello stesso ambito edilizio; è in ogni caso è fatto obbligo di conservare tutti gli elementi costruttivi e decorativi di pregio eventualmente reperiti o preesistenti (con particolare riguardo a volte, archi, soffitti,

stipiti di porte e finestre, camini, cornici, lesene e altri elementi decorativi, scultorei e pittorici, anche se realizzati con materiali non pregiati), pertanto i progetti riguardanti immobili comunque definiti dagli elaborati grafici del P.G.T. devono censire gli elementi architettonici, costruttivi e decorativi di pregio e/o di presumibile valore storico, compresi quelli situati nelle aree libere di pertinenza. Tale censimento deve essere opportunamente documentato (tramite fotografie e rappresentazioni grafiche del contesto) ad accompagnamento degli atti presentati al comune per la richiesta del titolo abilitativo alla costruzione.

Il progetto stesso deve indicare, con rigore tecnico - scientifico, le modalità di restauro che si intendono adottare per la conservazione.

E' generalmente prescritto, anche nel caso di ricostruzione e sostituzione edilizia, l'uso di materiali tradizionali (in generale l'intonaco cementizio eventualmente tinteggiato e il cotto), sia per le parti esterne dell'edificio, che per le parti interne. E' comunque vietato l'uso in vista di materiali metallici, plastici, litoidi, ceramici a superficie lucida e/o riflettente, o dipinta con colori puri, come: l'alluminio anodizzato; la lamiera di ferro non verniciata, l'acciaio inox, le lastre ondulate, o piane, in plastica e con lamina metallica, per coperture o chiusure perimetrali; le lastre da rivestimento, o altri manufatti esterni, di pietra lucida; le piastrelle, o tessere da rivestimento, in ceramica smaltata -a meno che non si tratti di elementi decorativi coerenti con i caratteri stilistici dell'edificio-; i vetri specchianti; le vernici plastiche a superficie lucida e le tinte polimeriche, o comunque pellicolanti, di tono piatto e uniforme e non granigliate; gli eventuali intonaci granigliati devono essere stesi in modo che la superficie sia somigliante a quella dell'intonaco di malta a base cementizia; l'uso di vernici pellicolanti e/o lucide per la protezione dei manufatti esterni in legno (finestre, porte, balconi, travi in vista, ecc.); l'uso di vernici a smalto lucide per la protezione degli elementi e manufatti metallici.

Se le condizioni di degrado rendono indispensabile la sostituzione di elementi costruttivi, si consiglia l'impiego della tecnologia costruttiva preesistente, ovvero, solo nel caso di intervento di degrado grave, l'adozione di materiali ed elementi costruttivi nuovi, nel rispetto dei criteri di cui al precedente punto a); è inoltre prescritto il riutilizzo, se possibile, dei materiali esistenti recuperati o, quando ciò non fosse possibile, di materiali aventi caratteristiche uguali, o il più possibile simili, in particolare, negli edifici definiti di rilevanza storica, architettonica e ambientale (art. 16.5 delle presenti norme) e in quelli da valorizzare (art. 16.6) non è consentita la sostituzione di parapetti in legno con altri in metallo; ove non siano ripristinabili i materiali di finitura originari e si debba procedere ad interventi sostitutivi, o di adeguamento costruttivo e tecnologico con l'impiego di materiali e manufatti nuovi, devono essere rispettati i criteri generali sopra definiti e quelli relativi ai procedimenti costruttivi definiti nel presente paragrafo b);

c).- Riguardo ai singoli elementi costruttivi si indicano i seguenti criteri di scelta:

.- per le coperture: l'uso in genere di elementi di laterizio; materiali diversi sono ammessi se risulta dimostrata dal progetto la coerenza non solo architettonica intrinseca, ma anche con l'adiacente contesto;

.- per gli elementi accessori di coronamento quali camini, canne, terminali di impianti tecnici: l'uso di cotto o di intonaco tinteggiato, in linea con le facciate, con esclusione di cemento armato a vista, canne di acciaio verniciato o inox; eventuali canalizzazioni di ventilazione in acciaio necessarie per ottemperare a disposizioni di legge, si possono realizzare solo nelle facciate che non prospettano su spazi pubblici;

.- per i canali di gronda e i pluviali esterni: l'uso del rame e della lamiera verniciata con tonalità in accordo con il colore delle facciate;

.- per le tinte delle murature: l'uso di colori scelti tra la gamma dei colori tipici locali, e coerenti con l'insieme, escludendo i colori forti e puri;

.- per i rivestimenti esterni: l'uso dell'intonaco civile, con eventuale zoccolatura in pietra non lucidata e d'intonaco di cemento, o cemento e graniglia, o l'impiego del cotto naturale;

.- per le mensole di balconi o ballatoi: l'uso di lastre in beola, serizzo o granito; l'utilizzo del calcestruzzo intonacato è ammissibile solo nel caso in cui tale modalità risulti costruttivamente e formalmente coerente con altri elementi già presenti nel contesto;

.- per le ringhiere e i parapetti: l'uso del ferro, del legno, o di elementi decorativi in cemento e graniglia formalmente coerenti con altri elementi del contesto;

.- per le recinzioni, esterne e interne: l'uso di ferro, o legno, per soluzioni trasparenti; per le recinzioni esterne, anche la muratura di mattoni a vista o intonacati, in accordo con preesistenti recinzioni chiuse coerenti con i caratteri stilistici dell'edificio;

.- per le cornici e i bancali delle finestre, delle porte esterne e delle vetrine: l'uso di pietra non lucidata, segata e/o lavorata a punta o con boccia ed eventualmente l'uso di manufatti in cemento e graniglia se costruttivamente e formalmente coerente con altri elementi già presenti nel contesto;

.- per i serramenti delle porte esterne, a battenti, pieni o vetrati: l'uso del legno naturale o verniciato, ed eventualmente l'impiego di telai in ferro o alluminio purché verniciati;

.- per le vetrate e i serramenti delle finestre: l'uso in genere di infissi e telai in legno naturale o verniciato, ed eventualmente in plastica colorata, in metallo purché verniciato, purché non si tratti di colori puri; lo stesso per le serrande dei box auto; l'impiego di imposte piene o grigliate, del tipo a persiana, in legno naturale o plastica colorata;

.- per le vetrine e i serramenti dei negozi: l'uso del vetro a giorno, o intelaiato in infissi di legno naturale o verniciato, o di metallo purché verniciato, sempre con esclusione di colori puri; le serrande devono possibilmente essere del tipo a maglia e in ogni caso della tipologia prevalente nel contesto del prospetto dell'edificio;

.- per i basamenti degli edifici: materiali lapidei (beola, serizzo, granito, in lastre non lucidate), mattoni a vista, intonaco.

Eventuali soluzioni diverse da quelle sopra previste, ma coerenti con i criteri enunciati, saranno specificamente sottoposte al giudizio della Commissione edilizia, fornendo anche le campionature da essa ritenute necessarie.

30.6.- Interventi di limitata entità generalmente ammessi

a)- per quanto riguarda le costruzioni esistenti, sono sempre ammessi con interventi diretti e i necessari titoli abilitativi, e senza Di.Co:

.- opere interne di manutenzione ordinaria e straordinaria;

.- opere interne di restauro e risanamento conservativo e di adeguamento tecnologico:

l'adeguamento tecnologico e/o l'integrazione degli impianti tecnologici ed igienici esistenti e la previsione d'impianti totalmente nuovi se mancanti, deve avvenire senza compromettere la morfologia, la tipologia e le strutture principali dell'edificio; tutti gli impianti potranno essere realizzati a condizione che non siano intaccate parti murarie e/o decorative di pregio (murature a vista, stucchi, affreschi, fregi e particolari scultorei); nel caso in cui sia previsto l'inserimento di nuovi accessi (rampe, ascensori), tali opere dovranno essere progettate e collocate in modo da non compromettere l'unitarietà e le caratteristiche formali dell'organismo edilizio esistente;

.- opere esterne di manutenzione straordinaria e di restauro delle facciate con le modalità di cui al successivo paragrafo 30.7;

.- modifiche di destinazione d'uso per l'inserimento di funzioni residenziali, senza opere edilizie, o attuate con semplici opere di manutenzione straordinaria, o ristrutturazione interna;

.- modifiche di destinazione d'uso per l'inserimento di funzioni non residenziali, senza opere edilizie, o attuate con semplici opere di manutenzione straordinaria, o ristrutturazione interna, quando si tratti di spazi al piano terreno o al primo piano privi di destinazione in atto, o di spazi da connettere direttamente a unità immobiliari con destinazione commerciale, o terziaria, rispettando i limiti di superficie di cui al successivo art. 30.9;

.- opere edilizie per la realizzazione, in spazi esistenti al piano terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione, e comunque non sul fronte stradale, di autorimesse pertinenziali allo scopo di adeguare la dotazione di parcheggi privati alle disposizioni di legge;

.- opere interne di ristrutturazione, volte anche a modificare gli aspetti distributivi delle unità immobiliari, a unire fra loro le unità, a creare locali di servizio, o a suddividere le unità quando sia assicurata la dotazione di almeno un posto auto pertinenziale per ogni nuova unità, **secondo i criteri del paragrafo generale n° 8**;

.- opere interne volte all'utilizzo dei sottotetti che non comportano modifiche delle altezze H e HC e la modifica della forma della copertura, che possono prevedere solo l'inserimento di serramenti tipo Velux nel piano delle falde.

b)- per quanto riguarda le aree libere di pertinenza degli edifici, sono sempre possibili con interventi diretti e i necessari titoli abilitativi, senza Di.Co.:

.- opere di manutenzione delle pavimentazioni e degli arredi esistenti;

.- sostituzione e integrazione dei manufatti fissi di arredo con altri manufatti, con analoga funzione, costituiti da materiali coerenti con quelli degli edifici e degli arredi originari.

.- sostituzione delle pavimentazioni in asfalto o cemento -in massetto o a blocchi-, con pavimentazioni del tipo calcestruzzo e terra battuta, o costituite da ciottoli di fiume, beola, porfido o da altri materiali litoidi, anche con parziale modifica dell'assetto del verde, purché sia mantenuta una superficie filtrante non inferiore a quella preesistente; le alberature d'alto fusto isolate, ove non sussistano particolari ed inderogabili esigenze di riordino degli spazi funzionali e di riduzione della loro estensione, devono essere conservate, ovvero riproposte in posizione più idonea;

Sono comunque fatte salve le specifiche disposizioni di cui al successivo paragrafo 30.8 relativo ai beni di rilevanza storica e/o architettonica e ambientale meritevoli di tutela.

Le opere riguardanti le aree libere di pertinenza degli edifici di cui al presente articolo richiedono la presentazione di un progetto che faccia riferimento e rappresenti l'intero spazio, anche se condominiale, in cui le opere stesse risultano inserite e che garantisca un razionale e coordinato rapporto fra gli spazi liberi e un'adeguata fruibilità degli stessi e preveda quindi la scelta di materiali coerenti, anche per quanto riguarda il colore, con quelli prevalenti e caratterizzanti, evitando la frammentazione delle aree comuni.

c)- per quanto riguarda gli spazi verdi di orti e giardini (verde privato) si prescrive quanto segue:

Gli spazi verdi esistenti sono elementi costitutivi e integranti, insieme agli edifici, del tessuto edilizio e della sua struttura storica; essi rappresentano nel loro insieme e in collegamento con gli altri "vuoti", **sia nei nuclei di antica formazione come nelle aree del tessuto urbano consolidato di recente formazione**, un valore paesaggistico ambientale ed ecologico fondamentale per gli equilibri di tutto l'ambiente urbanizzato.

Si prescrive pertanto la loro conservazione e valorizzazione, affidata ai proprietari, secondo i criteri definiti dal precedente comma.

Le aree di verde privato possono tuttavia essere parzialmente utilizzate, nei limiti definiti dal precedente punto b) per quanto riguarda il rispetto delle superfici filtranti, per la realizzazione di posti auto, all'aperto di pertinenza delle unità immobiliari presenti.

30.7.- Interventi di manutenzione delle facciate: unità minime d'intervento

Nel caso di opere che, tramite interventi di manutenzione straordinaria autonomi, riguardino intere facciate o porzioni significative di esse -quindi non singoli elementi architettonici-, con particolare riferimento al rifacimento anche parziale degli intonaci e dei rivestimenti e/o la sostituzione di elementi costitutivi (balconi, serramenti, infissi, inferriate, elementi decorativi, ecc.), l'intervento dovrà effettuarsi, oltre che nel rispetto dei criteri dettati dal precedente articolo 30.3, anche con riferimento ad "unità minime" d'intervento.

Per le fronti verso gli spazi pubblici l'unità minima di intervento è rappresentata:

- nel caso di edifici con superficie omogenea (salvo i vani di finestre e balconi e relative cornici), e senza fasce o cornici marcapiano, da terra all'intradosso della gronda del tetto e dall'intera lunghezza del fronte per tutta la sua altezza, comprese le vetrine, le finestre e i portoni;

- in edifici segnati da fasce marcapiano, sempre con riferimento all'intera lunghezza del fronte, dall'altezza compresa fra lo zoccolo e la prima fascia marcapiano, o infine da quella compresa fra tale fascia e l'intradosso della gronda.

In sede di coordinamento l'Ufficio Tecnico del Comune valuterà la corretta applicazione dei riferimenti sopra definiti ovvero, nei casi in cui le "unità minime" non possano essere individuate come sopra indicato, in base a criteri di analogia e di coerenza estetica.

Le disposizioni di cui sopra non si applicano nel caso di beni di rilevanza architettonica e ambientale meritevoli di tutela di cui al successivo articolo 31.6, nei quali l'intervento di manutenzione e restauro delle facciate deve essere unitario e attuato secondo rigorosi criteri di restauro.

30.8.- Interventi riguardanti i "beni di rilevanza storica, architettonica e ambientale meritevoli di tutela, e gli edifici isolati di valore storico"

Il Piano delle Regole individua, al fine di garantirne la necessaria tutela e valorizzazione, nelle tavole PR 2, i beni immobili esistenti (edifici e relativi ambiti di pertinenza) di interesse storico, architettonico, artistico, monumentale, beni in parte già assoggettati a vincolo dalle competenti autorità (Codice Urbani, PTC della Provincia. ecc.), sia che si trovino all'interno dei nuclei di antica formazione, sia che si tratti di edifici isolati esterni ai nuclei.

Su detti beni sono consentiti, senza necessità della preventiva approvazione di un piano attuativo, esclusivamente gli interventi di manutenzione e di restauro, quest'ultimo accompagnato da una relazione specifica che fornisca precise indicazioni sulla metodologia dell'intervento.

Il progetto deve avere come base un rilievo accurato dell'edificio nel suo insieme e nelle sue parti costitutive più importanti e caratteristiche, accompagnato da documentazione fotografica e da specifica relazione, e deve inoltre censire e rappresentare tutti i particolari architettonici che si identificano con la sua origine o con le diverse fasi della sua storia e gli elementi decorativi e pittorici e di arredo, su cui s'intende eseguire l'intervento di restauro da parte di maestranze specializzate.

L'intervento di restauro può comportare eventuali modifiche interne solo se le stesse non compromettano né i caratteri stilistici e tipologici dell'organismo architettonico, né il patrimonio degli elementi decorativi e pittorici.

Gli interventi sui beni come sopra individuati, conseguendo in via preventiva, se richiesto, il nulla osta dei competenti Uffici, debbono:

.- lasciare inalterati i volumi fisici esistenti eliminando però tutte le superfetazioni nonché tutti gli elementi (strutturali o sovrastrutturali) recenti e non coerenti, sotto il profilo stilistico e tipologico, con l'organismo originario;

.- mantenere le parti strutturali (salvo le indispensabili sostituzioni parziali rese eventualmente necessarie da inderogabili e previamente accertate esigenze statiche o funzionali) e le parti esterne dell'organismo architettonico, conservando i caratteri e gli elementi tipici e connotativi di queste ultime (quali la dimensione e la forma delle finestre, le cornici, i fregi, i materiali ed i colori), eliminando quindi le sovrapposizioni e alterazioni incongrue;

.- mantenere i materiali originali a vista o, laddove il mantenimento non sia possibile, sostituirli con altri di caratteristiche qualitative ed estetiche uguali o assimilabili; tale criterio conservativo va rispettato anche negli interventi relativi agli arredi fissi, alle pavimentazioni interne ed esterne, al patrimonio arboreo dei giardini e dei cortili;

.- realizzare eventuali aperture in falda di tipo Velux, in quantità e dimensioni limitate alle strette esigenze di carattere igienico;

.- realizzare le opere interne necessarie all'utilizzo dei sottotetti;

.- per le aree libere di pertinenza sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione e di restauro; la riduzione delle superfici filtranti è consentita solo in connessione con la realizzazione di opere di pavimentazione strettamente necessarie a consentire una adeguata accessibilità alle diverse parti dell'edificio, o a parti recuperate.

Il verde privato definito "storico" nella tavola PR 2 del P.G.T. è parte integrante dell'edificio storico a cui è collegato dal punto di vista funzionale e/o ambientale. Gli interventi in tale area devono essere rivolti alla conservazione del verde od alla sua integrazione, anche tramite un ridisegno degli spazi e dell'impianto arboreo che tenga conto delle visuali principali che, dagli spazi pubblici, permettono di fruire visivamente dell'elemento edilizio storico presente. Gli interventi che non siano di manutenzione, o inerenti lo svolgimento dell'attività agricola eventualmente presente, devono avvenire solo tramite un progetto unitario e una richiesta di autorizzazione al Comune.

Tramite Piano Attuativo e relativa convenzione riguardante il Castello e le sue pertinenze edilizie, anche rustiche, esistenti all'atto dell'adozione del presente P.G.T., nonchè l'area individuata come "verde storico" e il laghetto in essa contenuto, è consentito il recupero edilizio e funzionale sia dei fabbricati come dell'area ai fini dell'attivazione di una attività culturale, ricettiva, di ristorazione.

L'intervento deve avere come presupposto una progettazione e realizzazione unitaria sia degli edifici come degli spazi liberi, non può consentire incrementi volumetrici, ma solo eventuali incrementi di Slp esclusivamente nelle costruzioni rustiche ed accessorie esistenti, laddove siano possibili senza modifica dell'ingombro edilizio (cioè del volume reale). Gli interventi nel Castello finalizzati al recupero funzionale della struttura hanno come presupposto la messa in luce e il restauro di tutti gli elementi di pregio architettonici, pittorici, decorativi ed a tale principio devono conformarsi anche gli interventi per l'adeguamento igienico e tecnologico.

In tutte le costruzioni dell'ambito sopra definito non possono essere realizzate aperture nelle coperture; le murature e le coperture storiche vanno conservate o, se necessario, restaurate secondo criteri di conformità ai sistemi costruttivi che si riferiscono all'epoca del Castello e con materiali adeguati, con riferimento a quanto indicato al paragrafo 30.5 precedente.

30.9.- Destinazioni d'uso inibite nel nucleo di antica formazione

Nel nucleo di antica formazione, ivi compresi gli edifici individuati come "beni di rilevanza storica, architettonica e ambientale meritevoli di tutela" non sono consentiti interventi nuovi, o di modifica delle destinazioni d'uso in atto, per la realizzazione di:

.- unità commerciali con superficie di vendita superiore a mq. 150 di superficie di vendita (tale limite non vale per ristoranti, self service, mense, e simili, la cui superficie lorda (Slp) può arrivare a mq. 500, esclusi gli spazi tecnici e di servizio (cucine, depositi, impianti, ecc.); nel caso di esercizi per la vendita e la somministrazione di alimenti e vivande -bar, ristoranti e simili- una maggiore dimensione può essere raggiunta nel caso in cui si prevedano spazi per dibattiti, mostre, e altre attività sociali e culturali;

.- attrezzature terziarie private con superficie lorda (Slp) superiore a mq. 150, fatta eccezione per le funzioni con servizio di sportello di interesse generale (come banche, uffici postali, agenzie assicurative, ecc.); sono sempre consentite attività terziarie di tipo professionale integrate nelle unità d'abitazione;

.- attività produttive industriali;

.- depositi di merci non connessi direttamente ad una attività terziaria, o di vendita al minuto, o che richiedano tipologie edilizie autonome e/o fabbricati distinti dagli edifici principali; attività artigianali di trasformazione rumorose, moleste - anche per il traffico generato- o inquinanti.

Gli spazi edilizi che alla data di adozione del presente PR hanno una destinazione non consentita devono considerarsi "ad estinzione"; ogni intervento edilizio, al di fuori della manutenzione o l'adeguamento igienico, riguardante direttamente l'edificio nel quale risulta situata tale destinazione, comporta la contestuale eliminazione della destinazione non consentita.

Gli spazi edilizi privi di destinazione in atto, situati al piano terreno degli edifici, possono sempre essere destinati al ricovero pertinenziale di automezzi, o ad una destinazione accessoria della residenza (servizi igienici, lavanderia, impianti tecnici, ricovero di attrezzi e materiali d'uso, e simili, o nei casi sopra indicati, ad una destinazione accessoria di quella commerciale in atto).

30.10.- Piani di recupero individuati ai sensi dell'art. 27 e seguenti della L. 457/1978

Il P.G.T. individua due ambiti soggetti a Piano di Recupero di iniziativa pubblica che, per le caratteristiche di trasformazione previste, che attengono ad obiettivi strategici di riassetto urbano, e per le quantità volumetriche e le funzioni di interesse generale da allocare, sono affidati alla disciplina del Documento di Piano; resta fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di individuare con delibera consigliare altri ambiti nei quali gli interventi siano subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero.

30.11.- Parcheggi di pertinenza, di cui alla L. 122/89

I parcheggi di pertinenza devono essere garantiti come segue:

a).- negli interventi di sostituzione edilizia i parcheggi di pertinenza devono essere reperiti in numero non inferiore a quelli preesistenti e comunque in numero non inferiore a 10 mq. ogni 100 mc. e ad almeno 1 posto auto per ogni unità immobiliare, dimostrando comunque l'impossibilità di un incremento di questo numero minimo.

b).- negli interventi di ristrutturazione edilizia i parcheggi di pertinenza devono essere reperiti in numero almeno pari a quelli preesistenti all'intervento, secondo i criteri del paragrafo generale n° 8, dimostrando comunque l'impossibilità di un incremento.

30.12.- Spazi pubblici di interesse storico e/o ambientale

Gli spazi così definiti richiedono un intervento di riqualificazione unitario, anche tramite una regolamentazione e limitazione del traffico che valorizzi la pedonalità. L'indicazione contenuta in tal senso nella tavola PR 2 del P.G.T. ha valore di indicazione programmatica per l'Amministrazione Comunale.

31.- Aree del tessuto urbano consolidato, a prevalente destinazione residenziale, di recente formazione

Sono così denominate le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di edifici adibiti prevalentemente alla residenza o ad attività ad essa complementari e /o compatibili, che non fanno parte del tessuto storico o di antica formazione.

Nelle aree di cui al titolo è possibile procedere ad ogni tipo di intervento tanto di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (manutenzione e ristrutturazione), quanto di sostituzione, ampliamento, nuova costruzione, nel rispetto degli indici e dei parametri di zona, delle prescrizioni circa le destinazioni d'uso non consentite e delle modalità d'intervento prescritte.

31.1.- Destinazioni principali non consentite

Data la vocazione eminentemente residenziale delle aree di cui al titolo gli edifici che alla data di adozione del presente P.G.T. hanno una destinazione diversa dalla residenza e relative funzioni compatibili, devono considerarsi incompatibili (salvo quanto meglio definito ai successivi punti A, B, C) e generalmente "ad estinzione"; tutte le attività incompatibili potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento igienico. Per quanto riguarda le attività produttive di prima e seconda classe in atto e le attività autonome di deposito gli interventi di manutenzione e adeguamento devono essere rivolti esclusivamente al miglioramento delle condizioni di lavoro degli addetti ed alla eliminazione di scarichi od emissioni inquinanti e della rumorosità.

In particolare non sono consentite:

A)- attività produttive, di cui alle lettere:

l), m), (art 11), con le seguenti eccezioni: depositi di merci direttamente connesse ad una attività di vendita, di superficie lorda di pavimento inferiore a mq. 100, che non richiedano tipologie edilizie autonome e/o fabbricati distinti dagli edifici principali;

B)- attività terziarie, di cui alle lettere:

f), g), h), i), (art. 11) di qualsiasi dimensione.

Le attività di cui ai punti c), d), e), sono consentite se, a giudizio dell'Amministrazione Comunale sono compatibili con le caratteristiche delle tipologie edilizie della zona e se dotate dei necessari requisiti di accessibilità e di adeguati parcheggi pubblici e di pertinenza.

Nel caso di esercizi per la vendita e la somministrazione di alimenti e vivande -bar, ristoranti e simili- la dimensione di 150 mq. di superficie di vendita può essere superata solo quando si prevedano spazi per dibattiti, mostre, e altre attività sociali e culturali annessi all'esercizio.

C)- attività agricole, (art 11), fatti salvi gli orti domestici.

Destinazioni connesse o compatibili con la residenza

Le destinazioni così definite, con riferimento alla scheda A di cui al precedente art. 11, non possono di norma superare il limite del 50% della Slp. della destinazione principale di riferimento esistente, o di cui si prevede la contestuale realizzazione.

Le destinazioni compatibili devono di norma occupare il piano terreno degli edifici e, salvo il caso di dimensioni che superano la capacità del p.t., anche il primo piano; nel caso di uffici professionali o di attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico è ammessa la sistemazione in ogni piano dell'edificio.

Zona B, costituita dalle sottozone sotto indicate

Gli indici e parametri relativi alle due sottozone B1 e B2 si riferiscono ad opere, attuabili tramite intervento diretto, per nuove edificazioni, sostituzioni, ampliamenti.

Le ristrutturazioni di edifici esistenti sono ammesse anche se il volume e/o l'altezza supera i valori consentiti nella sottozona.

La realizzazione di sottotetti è sempre ammessa negli edifici esistenti quando le nuove unità risultano collegate alle unità abitative sottostanti e non assumono una funzione autonoma, comunque senza modifica della conformazione e forma delle falde di copertura, salvo la realizzazione di aperture aeroilluminanti in misura non superiore a quella necessaria ad ottenere le condizioni di abitabilità prescritte dal Regolamento Edilizio; il recupero può avvenire anche con aumento delle altezze H e HC per non più di 50 cm. mantenendo le pendenze di falda preesistenti, quando questo non comporta il superamento dell'altezza dell'edificio contiguo, a minor distanza, non aderente, o il superamento dell'altezza di un edificio contiguo aderente; sono ammesse in questo caso anche aperture che alterino il profilo della falda di copertura.

La realizzazione di sottotetti abitabili è anche ammessa nei nuovi edifici nel rispetto dei limiti di altezza HC stabiliti; le superfici abitabili nel sottotetto sono da considerare nella verifica del volume se autonome rispetto alle sottostanti unità abitative e accessibili da spazi comuni.

Gli interventi che comportano l'aumento delle unità immobiliari autonome esistenti richiedono il reperimento dei necessari parcheggi di pertinenza (almeno 1 per ogni nuova unità).

Le tavole del PR individuano e caratterizzano, per quanto riguarda le tipologie edilizie, due sottozone (B1 e B2), per le quali valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

Sottozona B1

If : 1,3 mc/mq, o = all'esistente se superiore;
Rc : 40 %
Rp : 25 %

Tipologia edilizia consentita: edifici unifamigliari, o plurifamigliari, isolati o a schiera, disposti generalmente in arretramento dal filo stradale (fatti salvi gli allineamenti esistenti).

Gli edifici possono avere copertura piana, ovvero a doppia falda, o a padiglione, con falde di pendenza non superiore al 55%

H : 7,50 m., fatte salve le maggiori altezze esistenti;
HC : 10,80 m.

Sottozona B2

If : 1,7 mc/mq. o = all'esistente se superiore;k
Rc : 40 %
Rp : 25 %

Tipologia edilizia consentita: edifici unifamigliari, o plurifamigliari, isolati, di norma disposti in arretramento dal filo stradale (fatti salvi gli edifici esistenti); nel caso di nuova costruzione, ovvero demolizione e ricostruzione, il Comune può richiedere l'allineamento con edifici esistenti qualunque sia la loro disposizione rispetto agli spazi pubblici.

Gli edifici possono avere copertura piana, ovvero a doppia falda, o a padiglione, con falde di pendenza non superiore al 55%

H : 10,50 m., nel caso in cui l'indice Ip sia almeno pari al 40%
HC massima, in tutti i casi : 13,80 m.

32.- Aree produttive esistenti o in attuazione

Sono così denominate le parti del territorio comunale libere, edificate totalmente o parzialmente, caratterizzate dalla presenza di edifici adibiti ad attività produttive secondarie (industriali o artigianali di trasformazione) e ad attività ad esse complementari e compatibili.

In tali ambiti il P.G.T. individua nelle tavole grafiche, sia i casi soggetti a Piano Attuativo, già previsti dal PRG. e confermati, come le aree a destinazione produttiva in atto o libere, di completamento; in esse sono **generalmente** possibili, tramite intervento diretto, opere di nuova costruzione, di ristrutturazione, di risanamento igienico e tecnologico, del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto degli indici e dei parametri di zona e delle prescrizioni circa le destinazioni d'uso non consentite.

L'utilizzo della capacità volumetrica dell'area contrassegnata con la sigla (CC) è subordinato all'approvazione di una Concessione Coordinata che preveda la rimozione dell'attività produttiva esistente in via Madre Laura – Verdi e dell'antenna per la telefonia mobile in vista della scadenza del contratto d'affitto.

In tutti i casi di ristrutturazione urbanistica si richiede la preventiva approvazione di un Piano Attuativo.

Destinazioni principali non consentite e destinazioni connesse o compatibili

Non sono consentite destinazioni diverse da quelle produttive di cui all'art. 11.1 precedente.

Sono altresì consentite le destinazioni compatibili previste dalla Scheda A, art 11.2, in misura non superiore al 40% della SIp produttiva esistente, o da realizzare contestualmente.

Gli edifici che alla data di adozione del presente P.G.T. hanno una destinazione non consentita devono considerarsi "ad estinzione" e potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento igienico.

Sono fatte salve le destinazioni compatibili esistenti alla data di adozione del P.G.T. anche se eccedenti il limite sopra previsto del 40%.

Indici e parametri urbanistici per gli interventi non soggetti a Piano Attuativo

I Piani Attuativi che risultano approvati alla data di adozione del P.G.T. sono fatti salvi fino alla scadenza della convenzione. Ove non venga rinnovata la convenzione potrà essere applicato l'indice volumetrico (Uf) sottoindicato, fermo restando l'obbligo di rispettare i parametri Rc Ip e H, nonché le prescrizioni relative alla realizzazione di parcheggi di pertinenza, anche in aree adiacenti.

Gli indici sottoriportati valgono per gli interventi di completamento, ove non sussistono convenzioni in atto, e per quelli attuati in base alle procedure pubbliche di cui all'art 27 della legge 457/78, denominati PRP 1 e PRP 2.

Uf : 1 mq./mq., o = all'esistente se superiore.
Rc : **Rc: 50%; rapporti di copertura superiori, fino al 60%, sono consentiti purchè la superficie libera, misurata tenendo conto anche di superfici porticate, non chiuse, eventualmente destinate al ricovero dei mezzi, sia uguale o superiore al 40% dell'area fondiaria, ovvero quando si provveda alla realizzazione di vasche per la raccolta dell'acqua piovana, per il rilascio progressivo, programmato nel sistema**

fognario e ad un parziale riciclaggio dell'acqua, opportunamente depurata per usi non potabili (servizi igienici, lavaggio, irrigazione, ecc.).

- Rp : 15%, con l'obbligo della piantumazione di alberi d'alto fusto in numero di almeno 1 ogni 30 mq., in particolare nelle porzioni d'area confinanti con spazi esterni pubblici o con aree a diversa destinazione.
- H : 10,00 m., altezze maggiori sono consentite solo per impianti tecnologici e volumi tecnici, e fino a un massimo di 11 metri quando per la copertura di grandi spazi e/o l'installazione di carri ponte si richiedano strutture di particolare altezza;

33.- Area del tessuto urbano consolidato a destinazione terziario direzionale

Sono così denominate le parti del territorio specificamente destinate ad attrezzature terziarie con le limitazioni e specificazioni di seguito prescritte.

Sono ammessi interventi diretti di manutenzione, ristrutturazione edilizia, ampliamento; nel caso di ristrutturazione urbanistica si richiede la preventiva approvazione di un Piano Attuativo.

Destinazioni d'uso specificamente ammesse

L'ambito è specificamente destinato all'insediamento delle attività terziarie di cui alle lettere d), e), g) dell'art. 11.1 precedente e alle relative destinazioni compatibili.

Prescrizioni relative all'edificabilità

Gli interventi devono rispettare i seguenti parametri:

- Uf : 1,0 mq/mq
E' fatto salvo il volume esistente se superiore, fino ad un eventuale intervento anche parziale di demolizione o di ristrutturazione urbanistica.
- Rc : 65%
- Rp : 20% (colando anche le aree esterne alla superficie fondiaria, ma interne a quella territoriale, cedute al Comune o destinate a verde connettivo);
- H : 10 m

34.- Norme generali relative al territorio agricolo e alle componenti paesistiche e ambientali del piano

Le norme di cui al presente titolo si riferiscono ai contenuti della tavola dei “vincoli ambientali”, contrassegnata con la sigla PR 3

34.1- Disposizioni relative alle aree de “Parco del Rio Vallone”

Le trasformazioni edilizie e del suolo e le attività che interessano parti del territorio comunale di Sulbiate comprese o da comprendere nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Rio Vallone, in attesa della predisposizione a cura del Parco e dell’approvazione di specifiche normative volte a tutelarne i valori naturalistici e paesaggistici, sono disciplinate dalle disposizioni della presente normativa sulle aree agricole (art. 34.2 e seguenti).

34.2- Obiettivi generali paesistico ambientali relativi al territorio destinato all’attività agricola

Gli obiettivi sotto elencati riguardano le aree non comprese nel territorio urbano edificato, o edificabile a scopo residenziale, produttivo e per realizzazione attrezzature pubbliche e di uso pubblico, destinate all’attività produttiva agricola nelle sue diverse forme; aree variamente definite in rapporto alle caratteristiche ambientali ed al loro ruolo nel territorio.

Considerato anche il rapporto di continuità paesistica e ambientale tra questo territorio e le aree del Parco del Rio Vallone e l’esigenza di mantenere la continuità e unitarietà di tutte le aree libere come presupposto per la tutela e la riqualificazione degli elementi naturali e paesistici, e degli ecosistemi, si definiscono i seguenti obiettivi specifici:

- a).- il mantenimento di un equilibrato rapporto fra territorio libero e territorio edificato,
- b).- il mantenimento, il ripristino e dove necessario il potenziamento dei caratteri originari del paesaggio e di quelli naturali caratteristici, senza soluzione di continuità rispetto alle aree disciplinate dal Parco del Rio Vallone;
- c).- il ripristino del degrado artificiale e naturale, l’arricchimento delle componenti strutturali del paesaggio, il mantenimento e la tutela del reticolo idrico e ove possibile il potenziamento delle risorse naturali tipiche (vegetazione autoctona, acqua, conformazione del territorio);
- d).- l’integrazione del paesaggio naturale con quello edificato anche con la mediazione degli elementi del verde di connettivo in funzione della riqualificazione del profilo urbano;
- e).- l’esercizio di una attività agricola che comporti un utilizzo sostenibile delle risorse del suolo e contribuisca alla tutela dell’ambiente naturale.

Tali obiettivi comportano che sia mantenuta la compattezza e continuità delle aree libere, evitando interventi edilizi, infrastrutturali e tecnologici che determinano la frammentazione del territorio; spetta al Comune il compito di autorizzare gli interventi infrastrutturali e di trasformazione strettamente necessari, valutandone sotto questo profilo la compatibilità, tenuto conto della necessità di limitare le opere di impermeabilizzazione del suolo.

In linea generale non è ammessa la realizzazione di nuove strade, (salvo quelle previste dal P.G.T.), sono ammessi solo gli adeguamenti e prolungamenti, per usi agricoli, di strade esistenti con pavimentazione filtrante.

34.3.- Risorse economiche per le opere di tutela e valorizzazione ambientale e paesistica

Per la realizzazione degli interventi di rinaturalizzazione, rimboschimento, mitigazione ambientale e dei percorsi ciclo pedonali volti alla fruizione dell’ambiente naturale e del paesaggio il Comune, in corrispondenza della deliberazione con la quale stabilisce le quantità volumetriche, o di Slp., ritenute ammissibili nel periodo di tempo definito dalla delibera stessa, dovrà anche stabilire quale quota di volume attinente alle aree di trasformazione debba essere monetizzata, anziché acquisita tramite trasferimento volumetrico, e/o quale quota degli oneri di urbanizzazione debba essere destinata a reperire le risorse economiche necessarie.

34.4.- Uso del suolo agricolo – prescrizioni generali

riguardo all’uso del suolo ed alle sue trasformazioni valgono le seguenti prescrizioni generali, fatte salve le limitazioni specifiche stabilite per i diversi ambiti in relazione alle caratteristiche ambientali.

Non sono in generale ammessi:

- .- i movimenti di terra, gli scavi e i riporti non connessi all’esercizio dell’attività agricola, l’apertura di cave, l’estrazione di massi, ghiaia, sabbia, non autorizzate dalle competenti autorità;
- .- la discarica e l’immagazzinamento all’aperto di rifiuti, di rottami di automobili e altri depositi estranei all’attività agricola; anche i depositi inerenti l’attività agricola, se a cielo libero, devono essere contenuti entro spazi ben organizzati e di limitata estensione, senza pregiudizio per il paesaggio;
- .- i disboscamenti e i tagli non autorizzati dagli organi competenti;
- .- gli interventi modificativi del regime delle acque, fatte salve le derivazioni per uso agricolo debitamente autorizzate dagli enti e dalle autorità preposte;
- .- gli interventi che alterino il coefficiente di assorbimento del terreno naturale, salvo quelli strettamente connessi alla realizzazione di nuove costruzioni, o agli ampliamenti di quelle esistenti, ovvero quelli progettati e realizzati dal Comune per esigenze generali.

g) Nel territorio agricolo l'attività di coltivazione e le funzioni connesse e compatibili devono svilupparsi in coerenza con i fini perseguiti dai regolamenti comunitari, dal Piano di sviluppo agricolo provinciale, dal Piano Territoriale Paesistico Provinciale, e tenendo conto delle condizioni d'inquinamento del suolo e del primo acquifero.

Le aree di pertinenza degli edifici possono essere recintate mediante siepi o manufatti metallici a giorno, con esclusione di cordoli continui in cemento di altezza superiore a 15 centimetri fuori terra, mentre i fondi inedificati possono essere delimitati unicamente da siepi continue ed eventualmente da fili d'acciaio non spinati.

34.5.- La residenza agricola e le funzioni connesse e compatibili

Gli interventi di cui al presente articolo, ove consentiti, sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire rilasciato ai soggetti identificati dall'art. 60 della l.r. 12/2005, previo accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola a cui si riferiscono.

Il permesso di costruire è in generale subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi, a cura e spese del proprietario o del soggetto avente titolo, sui registri immobiliari; tale vincolo decade solo a seguito di variazione della destinazione dell'area interessata operata dagli strumenti urbanistici generali.

I progetti relativi devono essere accompagnati da fotografie, scattate da punti di vista strategici (lungo le strade poderali, i tracciati storici e quelli ciclo pedonali, e nella direzione dei varchi) in cui sia riportata in scala la sagoma degli edifici previsti.

Per le abitazioni agricole e per le relative funzioni compatibili, valgono gli indici volumetrici di edificabilità prescritti per ciascun ambito; il volume complessivamente edificabile per tali funzioni è quello che si ottiene sommando l'edificabilità di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, anche situati in territori di comuni contermini, applicando ad essi l'indice territoriale I_t definito per i diversi appezzamenti o ambiti territoriali, in rapporto alle loro caratteristiche ambientali e d'uso:

- per le aree a coltura orto-floro-vivaistica specializzata, qualunque sia l'ambito in cui si trovano, l'indice territoriale di pertinenza è di 0.06 mc/mq.;

- per i terreni a bosco l'indice territoriale di pertinenza è di 0,01 mc/mq.;

- per gli altri terreni agricoli l'indice territoriale di pertinenza è di 0,03 mc/mq.

Le funzioni connesse e compatibili (di cui al successivo articolo 6) possono essere realizzate all'interno del volume, calcolato come sopra, ovvero tramite ampliamento degli edifici esistenti (anche superando, una volta tanto, l'indice I_f dell'ambito), purché l'ampliamento non sia maggiore del 20% della S_{lp} esistente.

34.6.- Le funzioni connesse e compatibili con l'attività agricola

Sono funzioni compatibili con l'attività agricola le seguenti:

a).- Le unità di vendita dei prodotti dell'azienda agricola, che non devono avere una S_{lp} superiore a 250 mq., comprendendo anche gli spazi di magazzino e per il confezionamento e comunque globalmente non devono avere una misura superiore al 20% della S_{lp} residenziale di pertinenza dell'azienda.

b).- I ristoranti agrituristici, che non devono avere una superficie superiore al 40% della S_{lp} residenziale di pertinenza dell'azienda e comunque di dimensione non superiore a mq. 500 per unità.

Le superfici massime di cui sopra non sono cumulabili.

c).- I centri sociali, assistenziali e culturali, con preferenza per quelli che si occupano della tutela e valorizzazione dell'ambiente e della natura, o di comunità terapeutiche, sono consentiti, tramite il recupero di immobili esistenti; tuttavia l'ammissibilità di tale insediamento deve essere dimostrata da una relazione sull'attività agricola dell'azienda che cede, o affitta, gli immobili, che specifichi la dimensione, la consistenza e le caratteristiche funzionali degli immobili rimasti in uso per l'attività agricola e ne dimostri la sufficienza e funzionalità, anche tramite eventuali proposte di ristrutturazione e riqualificazione.

L'eventuale utilizzo e trasformazione di un intero insediamento edilizio agricolo esistente per tale destinazione socio culturale e il conseguente scioglimento del preesistente legame di pertinenza con le aree agricole può avvenire solo se sia dimostrata la cessione di tali aree ad altra proprietà agricola e questa sottoscriva e registri un nuovo vincolo di pertinenza, ed accompagni tale accorpamento con un progetto agronomico in grado di garantire un utilizzo pieno ed ecologicamente qualitativo di tutte le aree e un progetto di recupero unitario degli edifici residui (cioè non utilizzati per l'attività socio culturale) che metta in evidenza e valorizzi le caratteristiche tipo morfologiche originarie.

Gli interventi di cui al presente articolo, ove consentiti, sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire rilasciato, nei casi a) e b) precedentemente identificati, ai soggetti identificati dall'art. 60 della l.r. 12/2005.

Non è consentita la realizzazione di maneggi, al solo scopo ricreativo e sportivo, non connessi all'attività di allevamento dei cavalli; nelle attrezzature esistenti non sono ammesse nuove costruzioni, né ampliamenti di quelle esistenti, salvo gli interventi manutentivi e di adeguamento igienico, o l'installazione di coperture leggere, facilmente rimovibili.

34.7.- Le attrezzature e infrastrutture inerenti l'attività produttiva agricola

Negli ambiti destinati in modo specifico all'attività agricola, in cui si consente la realizzazione di nuove costruzioni ed attrezzature (successivi articoli 7, 8) sono ammesse anche le attività produttive, artigianali, di deposito e di servizio, che abbiano attinenza con l'attività principale.

Le attività produttive esistenti alla data di adozione del P.G.T., che effettuano lavorazioni insalubri di prima e seconda classe sono ad estinzione e per le costruzioni che le contengono sono ammessi interventi di sola manutenzione ordinaria. Le attività produttive di seconda classe non insalubri, per le quali sia accertata la idoneità ambientale (assenza di scarichi ed emissioni inquinanti), possono rimanere in luogo, essendo in questi casi consentiti unicamente gli interventi edilizi di manutenzione e di ristrutturazione, senza aumento della superficie lorda di pavimento, finalizzati all'adeguamento tecnologico o igienico sanitario, o che concorrano alla eliminazione dell'inquinamento e/o al miglioramento delle condizioni dell'ambiente di lavoro, subordinando anche la permanenza alla realizzazione delle necessarie opere di mitigazione a verde.

Per le attrezzature e infrastrutture agricole come silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli, per i quali non sono dati indici volumetrici di edificabilità fondiaria sono comunque stabiliti i seguenti limiti di superficie coperta:

- il rapporto di copertura Rc non deve essere superiore al 5% dell'intera superficie aziendale;
- per le sole serre il rapporto Rc massimo è del 20%

Per le stalle, fermo restando il rapporto di copertura stabilito per tutte le infrastrutture, si prescrive anche quanto segue:

- sono vietati gli allevamenti di suini;
- gli altri allevamenti zootecnici possono essere insediati solo a distanza minima di m 400 dai limiti dell'edificato urbano definiti dal P.G.T.

Gli interventi di cui al presente articolo, ove consentiti, sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire rilasciato ai soggetti identificati dall'art. 60 della l.r. 12/2005.

34.8- Ambiti di rilevanza paesistica e paesistico fluviale

Il P.G.T., con riferimento alle indicazioni del P.T.C.P. DELLA PROVINCIA DI MILANO e dello studio idrogeologico allegato al piano individua gli ambiti di rilevanza paesistica e paesistico fluviale; tali aree territoriali sono caratterizzate da elementi di interesse naturalistico e insieme da dinamiche idrauliche.

Gli indirizzi di pianificazione riguardano la tutela degli ecosistemi e dei valori paesistici, in particolar modo di quelli legati alla presenza delle acque superficiali e sono rivolti alla valorizzazione delle caratteristiche sopra indicate ai fini dello sviluppo di attività ricreativo-culturali.

In tali ambiti vanno pertanto specificamente salvaguardati:

- gli elementi orografici del suolo;
- la qualità del patrimonio idrico superficiale e del suo contesto naturalistico, garantendone la continuità anche oltre le previste grandi barriere infrastrutturali (Ferrovia, Pedemontana);
- lo sviluppo degli elementi naturalistici presenti e la continuità paesaggistica, evitando l'inclusione di costruzioni e manufatti agricoli che occupino posizioni di particolare impatto, anche visivo; è a tale scopo vietata anche la realizzazione di cartellonistica pubblicitaria.

E' vietata la costruzione di manufatti murari nei punti di confluenza dei corsi d'acqua; le opere di tutela del reticolo idraulico devono essere realizzate, con opportuna cura manutentiva, utilizzando criteri di ingegneria naturalistica, o dove ciò non sia possibile, con interventi murari minimali (con le autorizzazioni necessarie) potenziando il patrimonio arboreo delle sponde.

In tali ambiti agricoli di specifica rilevanza paesistico fluviale le costruzioni residenziali -e funzioni connesse- e quelle per le attrezzature e infrastrutture agricole, ampliamenti compresi, devono collocarsi in adiacenza alle pertinenze di costruzioni esistenti, lungo le strade esistenti o in posizione facilmente collegabile esse (lunghezza del raccordo non superiore a m. 50) e comunque ad una distanza non inferiore a m. 50 dai corsi d'acqua superficiali.

Altri parametri relativi all'edificabilità:

Superficie del lotto d'intervento non superiore a 5 volte la superficie coperta dai fabbricati;

H max = m. 8.00 o esistente se superiore – altezze maggiori sono consentite solo per impianti tecnologici e volumi tecnici

34.9.- Corridoi ecologici e relativi varchi funzionali

Sono spazi, per lo più compresi fra aree urbanizzate, volti al mantenimento di unità ecosistemiche, da non occludere con interventi edilizi.

Il P.G.T. conferma e definisce l'area individuata dal P.T.C.P. DELLA PROVINCIA DI MILANO della provincia di Milano come "corridoio ecologico primario".

All'interno di essa anche gli indispensabili interventi infrastrutturali devono soggiacere ad una valutazione volta a ricercare le soluzioni tecniche di minore impatto, in grado di mantenere nel modo migliore la continuità fisica e funzionale degli spazi agricoli e naturali attraversati, con l'impiego di opportuni accorgimenti tecnici (strade in viadotto sopraelevato, formazione di ampi passaggi fauna con idoneo equipaggiamento vegetazionale, formazione di barriere naturali di mitigazione disposte secondo la direzione del corridoio e delle infrastrutture, ecc.).

Le aree individuate come “varchi” rappresentano situazioni territoriali e naturali di maggiore criticità strategica ai fini della continuità del corridoio ecologico primario. In esse deve assolutamente essere evitata la saldatura dell’urbanizzato e in particolare, dove la presenza congiunta di costruzioni e infrastrutture determina una frammentazione e occupazione rilevante del territorio, deve essere realizzato un programma di rinaturalizzazione, mitigazione e rimboschimento coerente con i provvedimenti sopra descritti relativi al mantenimento e consolidamento del corridoio, ciò vale in particolare per le aree a lato della ferrovia e della Pedemontana situate in corrispondenza dell’attraversamento della SP 177 e della via XXV Aprile (ingresso storico del paese) nelle quali, anche mediante la realizzazione di passaggi fauna (undividuati dal P.G.T.), deve essere realizzata una permeabilità sia in senso est ovest che in senso nord sud.

Per quanto riguarda il “varco” individuato ad ovest della SP 117 ed a sud di Cascina Cà, ove si conferma con modifiche migliorative l’intervento non residenziale già previsto dal PRG., si prescrive in particolare:

.- l’obbligo di mantenere libera da costruzioni e pavimentazioni la fascia di rispetto a nord dell’asse ferroviario (gronda est), nella quale è consentito utilizzare a parcheggio, su terreno naturale permeabile, solo su uno spazio di profondità non superiore a 16 m., lungo il margine nord della fascia stessa e comunque solo nel caso in cui non sia possibile la realizzazione di parcheggi, eventualmente in sottosuolo, totalmente al di fuori del “corridoio ecologico”;

.- la necessità di realizzare e mantenere un corridoio di verde a bosco e arbusteto con direzione nord sud, ad est dell’insediamento sopra citato.

Nella parte del corridoio a sud della Pedemontana l’edificabilità relativa alla residenza agricola e funzioni connesse e compatibili può avvenire esclusivamente nelle posizioni individuate indicativamente sulle tavole del PR, in adiacenza alle costruzioni esistenti.

Nelle altre parti del corridoio l’edificazione può avvenire solo lungo le strade esistenti e adiacentemente ad edifici pure esistenti.

Nelle parti del corridoio ecologico ove sono possibili costruzioni agricole i parametri da rispettare sono:

.- Superficie del lotto d’intervento non superiore a 5 volte la superficie coperta dai fabbricati

.- H = m. 7.00, o esistente se superiore – altezze maggiori sono consentite solo per impianti tecnologici e volumi tecnici

34.10.- Varchi di connessione del verde agricolo

Questi varchi, indicati da appositi simboli grafici nelle tavole del PR, individuano aree o posizioni nelle quali deve prevalere, anche in rapporto ad esigenze di realizzazione di manufatti di urbanizzazione primaria o tecnologici, un rigido criterio di salvaguardia della continuità degli spazi agricoli. Negli ambiti così contrassegnati anche le eventuali nuove costruzioni agricole devono collocarsi in posizione la più decentrata possibile rispetto al segno del varco e collocarsi a ridosso di costruzioni esistenti.

34.11.- Passaggi fauna

Questi manufatti, rappresentati sulle tavole del PR da appositi simboli, hanno valore sostanziale poiché segnalano l’esigenza di realizzare specifici manufatti atti a mantenere la continuità degli spazi agricoli a favore del movimento della fauna ed evitare la formazione di spazi interclusi di limitata estensione.

La loro posizione e conformazione, se finalizzata al superamento della barriera della ferrovia e della Pedemontana e opere connesse, deve essere concordata con gli enti preposti alla progettazione e alla realizzazione di tali infrastrutture.

Le caratteristiche tecniche e ambientali di questi manufatti devono essere conformi alle indicazioni contenute negli allegati al PTCP.

34.12.- Varchi visivi d’interesse paesaggistico

E’ un simbolo che indica una direzione da mantenere libera da ostacoli visivi. Per ostacoli visivi s’intendono non solo quelli costituiti da costruzioni vere e proprie, ma anche quelli rappresentati da cartelli pubblicitari, impianti tecnologici, cartelli segnaletici stradali.

Per quanto riguarda le apparecchiature tecnologiche indispensabili (pali per le linee elettriche e per l’illuminazione, cabine elettriche e del gas, ecc., segnaletica stradale) e non collocabili in aree esterne alla visuale vincolata, si avrà cura di scegliere le posizioni meno impattanti, valutando anche il loro effetto tramite opportune simulazioni.

34.13.- Rete irrigua e manufatti idraulici

Fatto salvo il rispetto delle prescrizioni dettate dagli specifici studi sulla componente geologica e idrogeologica, che prevalgono su quelle sottoriportate, in tutto il territorio agricolo sono vietate interruzioni dei percorsi e modifiche dei tracciati delle rogge e dei canali irrigui. Di norma gli interventi manutentivi devono essere eseguiti con opere e modalità esecutive tipiche dell’ingegneria naturalistica e comunque limitando allo stretto necessario interventi di cementificazione delle sponde. Anche le opere di manutenzione ammesse e/o richieste dagli appositi regolamenti, devono essere autorizzate, fatte salve le competenze degli enti preposti alla gestione della rete irrigua.

I manufatti idraulici esistenti hanno valore paesistico e di norma non devono essere eliminati, anche se non più utilizzabili. Vanno recuperati e conservati i manufatti che rappresentano una testimonianza storica.

34.14.- Vegetazione di ripa e bordo campo

La vegetazione arboreo-arbustiva di ripa e bordo campo deve essere conservata e riqualificata; la manutenzione forestale deve avvenire con tagli selettivi e con opportuna periodicità, allo scopo di favorire il rinnovo della vegetazione autoctona e la sua prevalenza rispetto a vegetazioni infestanti.

Il Comune provvederà (vedi art 35.3 precedente), con opportune forme d'incentivo, a favorire l'incremento del patrimonio arboreo-arbustivo esistente ed a promuovere la sua estensione, in particolare in presenza dei percorsi ciclo pedonali e dei corsi d'acqua.

34.15.- Aree boscate, arbusteti, siepi, filari

Il P.G.T., anche sulla base delle indicazioni del P.T.C.P. DELLA PROVINCIA DI MILANO, individua le aree ricoperte da vegetazione arborea che per caratteristiche e collocazione assumono interesse paesistico e rappresentano fondamentali elementi di riferimento per l'equilibrio ecologico.

Tali aree sono soggette a tutela e la loro conservazione è presupposto per l'incremento della loro estensione.

La gestione del verde arboreo e arbustivo e la sua riqualificazione è regolata dai contenuti della L.R. 8/1976 e successive modifiche e dal relativo regolamento di Polizia Forestale.

E' comunque compito dei proprietari operare per la conservazione e la tutela dei boschi, anche se di limitata estensione, ed alla loro manutenzione mediante tagli selettivi e di opportuna periodicità, allo scopo di favorire il rinnovo della vegetazione autoctona e la sua prevalenza rispetto a vegetazioni infestanti, compensando i tagli con equivalenti nuovi impianti.

Il Comune dovrà provvedere, con opportune forme d'incentivo (vedi precedente articolo 35.3), a favorire l'incremento del patrimonio arboreo - arbustivo esistente ed a promuovere la sua estensione con la piantumazione di specie autoctone, con riferimento, per quanto riguarda le specie, alle indicazioni contenute nell'art. 14 delle Norme d'attuazione del Piano Particolareggiato del Parco del Rio Vallone.

Le siepi ed i filari sono ugualmente elementi di fondamentale importanza per l'equilibrio ecosistemico e in particolare per il mantenimento della fauna selvatica.

La loro conservazione, nei termini indicati per la tutela delle aree boscate e il loro potenziamento rappresenta un importante fattore di qualificazione dell'ambiente e del paesaggio.

34.16.- Fasce di mitigazione ambientale a verde lungo le infrastrutture

Il PR individua con apposito simbolo grafico le fasce di territorio, laterali alle grandi infrastrutture di ferrovia e Pedemontana, in cui è necessario provvedere, con un apposito progetto approvato dalla pubblica amministrazione e predisposto e realizzato a cura degli enti preposti alla costruzione delle infrastrutture e contestualmente ad esse, alla formazione di una barriera di verde avente lo scopo di mitigare sia l'impatto acustico che quello visivo, da e verso zone urbane caratterizzate oltre che da insediamenti abitativi anche dalla presenza di impianti edilizi e di edifici di valore storico architettonico.

Le caratteristiche tecniche e ambientali di questi interventi devono essere conformi alle indicazioni contenute negli allegati al PTCP.

34.17- Percorsi ciclopeditoni di interesse paesistico e aree connesse per la fruizione del paesaggio

La maglia dei percorsi storici, individuata sulle tavole del DP e del PR costituisce l'elemento strutturale su cui si è sviluppato e si deve ulteriormente sviluppare il sistema delle relazioni e degli insediamenti locali; la sua tutela non solo serve a conservare la memoria storica dei luoghi, ma anche a valorizzare elementi costitutivi del paesaggio. Gli eventuali interventi di modifica, integrazione e razionalizzazione dei tracciati, se necessari, devono avvenire conservando il più possibile l'andamento planimetrico determinato dalla storica conformazione degli appezzamenti agricoli e deve mantenere aperte le vedute sul territorio libero ed sui punti focali del territorio edificato, in particolare quelli indicati sulle tavole con apposito simbolo grafico. Anche l'eventuale ampliamento di impianti e costruzioni agricole deve tener conto delle visuali che si aprono lungo i percorsi storici, così come lungo i percorsi ciclo pedonali di nuova e diversa conformazione.

Il Comune, con riferimento alle indicazioni di Agenda 21, dovrà predisporre un progetto di valorizzazione dei tracciati storici e ciclo pedonali, allo scopo di precisarne la conformazione e le caratteristiche costruttive -limitando al massimo le parti con pavimentazioni impermeabili-, definendo i luoghi di sosta e la loro attrezzatura, individuando i con visuali di maggiore interesse paesaggistico, stabilendo norme che inibiscano o limitino la cartellonistica pubblicitaria e per la normale segnaletica stradale.

34.18.- Stabilimenti a rischio d'incidente rilevante

Non sono presenti nel territorio di Sulbiate o nelle immediate vicinanze

34.19.- Verde di connessione fra territorio rurale ed edificato

Il PGT individua con apposito simbolo grafico, ai sensi dell'art. 9.1 della legge regionale 12/2005, gli elementi di connessione fra territorio rurale e territorio edificato, in quanto spazi aperti continui di territorio ineditato e destinato a

verde agricolo -ove pertanto è consentito lo svolgimento dell'attività agricola- la cui conservazione è condizione per il miglioramento della qualità paesaggistico-ambientale degli insediamenti e per un positivo rapporto degli abitanti con gli spazi naturali e agricoli circostanti.

Le aree destinate a verde di connessione, ancorché non soggette ad esproprio, sono dotate di un indice di edificabilità virtuale di 0,1 mc/mq e pertanto possono essere acquisite dalla pubblica amministrazione tramite il meccanismo della perequazione per la costituzione di aree boscate, percorsi ciclopedonali, aree di sosta e per attività ricreative all'aperto; esse hanno valore di bene ambientale e sono pertanto da tutelare e valorizzare e da mantenere comunque aperte alla fruizione collettiva, anche tramite accordi specifici con i privati proprietari. Sia che si tratti di aree pubbliche che di aree private, va conservata, qualificata e potenziata la presenza della vegetazione autoctona, incrementandola o sostituendola con una adeguata varietà di specie di diversa dimensione e lasciando il terreno allo stato naturale, libero da pavimentazioni, salvo il caso che vengano interessate da percorsi di attraversamento ciclo pedonali. Ai privati proprietari è vietato recintare tali aree e procedere a interventi sulla vegetazione esistente che non siano di ordinaria manutenzione della vegetazione spontanea esistente, oltre che di coltivazione.

Il comune predisporrà appositi progetti di valorizzazione, anche al fine di individuare e definire le opere di riqualificazione da porre a carico della collettività, come anche degli interventi edilizi nei lotti adiacenti, e allo scopo di prevedere, dove possibile, una integrazione tra verde privato e pubblico e verde di connessione, percorsi ciclo pedonali. Il Comune d'accordo con i privati proprietari, potrà anche intervenire con interventi di manutenzione e miglioramento.

34.20.- Fasce verdi di mitigazione/compensazione

Il P.G.T. indica, con apposito simbolo grafico, sui bordi di talune aree edificabili che confinano con il territorio agricolo o con aree a diversa destinazione urbanistica, la necessità della realizzazione di fasce alberate di mitigazione – compensazione.

La dimensione in profondità di tali attrezzature ambientali, ancorché realizzate su area privata da assoggettare a vincolo di destinazione registrato, non deve essere inferiore a metri 6 (con possibile riduzione della fascia solo nel caso di comprovata impossibilità a realizzarla nella dimensione precedentemente indicata in relazione a inelimitabili vincoli preesistenti), e comunque deve essere commisurata all'efficacia che il Comune riterrà si debba ottenere e quindi al carattere e alla natura delle aree (edificate o meno) fra loro confinanti. Il vincolo di destinazione può essere rimosso o modificato solo in sede di revisione del Piano delle Regole, in ragione di una diversa destinazione delle aree interessate.

Tali fasce filtro devono essere realizzate con opportune miscele arboreo-arbustive secondo gli schemi contenuti nell'allegato del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

34.21 – Classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica delle azioni di piano.

Con riferimento agli studi idrogeologici e sismici che sono parte integrante del P.G.T., le tavole del Piano delle Regole individuano e classificano parti del territorio in base alle diverse condizioni di pericolosità/ vulnerabilità.

La classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni, comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate, ove il Comune lo ritenga necessario, mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico costruttivi, senza l'esecuzione di opere di difesa. Ove il Comune chieda di eseguire gli approfondimenti necessari l'operatore dovrà provvedere a fornire al Comune stesso una perizia tecnica specificamente predisposta da un laureato specializzato.

La classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni, comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa. Le proposte di intervento entro queste aree devono essere accompagnate da una perizia tecnica specificamente predisposta da un laureato specializzato.

La classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni, non si riferisce ad aree bensì a fasce lineari a protezione di corsi d'acqua. Entro tali fasce è esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non per opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

CAPO V – IL PIANO DEI SERVIZI

35.- Disciplina generale per l'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi

35.1.- Definizione dei servizi pubblici o d'interesse pubblico o generale

La classe dei servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale è costituita dalle seguenti sottoclassi:

- a) aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza, ivi comprese le attrezzature religiose
- b) aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi e delle attività terziarie e commerciali
- c) aree per i corridoi ecologici e di connessione fra territorio rurale ed edificato

Il P.G.T. non prevede aree specificamente destinate alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica.

35.2.- Attuazione e Programmazione del Piano dei Servizi (PS)

Il PS è strumento integrante del P.G.T., e deve essere attuato in stretta connessione con le più generali previsioni di organizzazione e sviluppo del territorio; non ha termini di validità e può essere sempre modificato e aggiornato ai sensi della vigente legislazione.

Il Comune, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle opere pubbliche e relativi aggiornamenti, verifica lo stato d'attuazione delle previsioni del PS e ne determina gli eventuali adeguamenti.

I vincoli relativi alle previsioni di opere la cui attuazione è esclusivamente a carico della pubblica amministrazione hanno la durata di cinque anni e la loro decadenza è regolata dalle disposizioni dell'art. 9, comma 12 della l.r. 12/2005.

L'acquisizione delle aree del PS da parte del Comune può avvenire tramite esproprio od acquisizione bonaria, nei termini di legge, ovvero tramite cessione gratuita da parte dei privati in applicazione dei criteri perequativi di cui all'art. 23.2 e seguenti, delle presenti norme, oppure ancora in attuazione delle convenzioni per l'attuazione degli interventi di "trasformazione urbanistica" soggetti o meno alla procedura del Piano Attuativo, nonché tramite semplice asservimento all'uso pubblico, in particolare nel caso in cui le attrezzature siano realizzate totalmente o parzialmente dai privati.

Le aree destinate a verde di connessione hanno valore di bene ambientale e non configurano un vincolo espropriativo, né sono soggette a decadenza; sono pertanto da tutelare e da mantenere aperte alla fruizione collettiva, anche tramite accordi specifici con i privati proprietari.

35.3.- Realizzazione delle attrezzature da parte di privati

Le attrezzature previste dal PS, possono essere realizzate anche da privati, in concorso o meno con la Pubblica Amministrazione, solo previo consenso del Comune espresso tramite deliberazione della Giunta. La realizzazione comporta la costituzione di un atto di asservimento, o di un regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni del successivo articolo 35.4.

La realizzazione di attrezzature pubbliche o d'uso pubblico da parte di privati dovrà avvenire sulla base di un progetto definitivo predisposto interamente a cura della pubblica amministrazione, o sulla base di un progetto preliminare pubblico, con descrizione dettagliata dei caratteri funzionali e costruttivi dell'attrezzatura e di un successivo progetto definitivo predisposto dall'esecutore privato. L'Amministrazione Comunale dovrà comunque approvare il progetto definitivo, fatta salva la possibilità di richiedere le eventuali necessarie modifiche.

L'intervento dei privati può avvenire sia su aree vincolate dal PS di loro proprietà, o di proprietà del Comune, oppure su aree destinate ad altri usi, purché non agricole, che il Comune ritenga idonee al nuovo uso. Questa diversa previsione non costituisce variante del PS.

Per gli interventi riguardanti la realizzazione di attrezzature religiose, nessuna convenzione deve essere stipulata se dette attrezzature sono direttamente affidate alla gestione degli enti rappresentanti delle comunità religiose, essendo in tal caso adeguatamente garantito l'uso pubblico dalla natura stessa dell'ente gestore; se le aree risultano già di proprietà dell'ente religioso è inoltre esclusa la necessità di procedere all'acquisizione pubblica o all'asservimento.

35.4.- Atti di asservimento e/o regolamenti d'uso dei servizi realizzati da privati

I contenuti di tali atti, da approvare con deliberazione del Consiglio Comunale, devono riguardare:

- .- le modalità d'uso delle attrezzature da parte dei cittadini conformemente alle esigenze espresse dal Comune, sentita la comunità locale e/o i rappresentanti dei quartieri (orari e regolamenti d'uso delle attrezzature e degli spazi);
- .- l'applicazione di tariffe ridotte per particolari categorie di utenti in condizioni svantaggiate, indicate dal Comune;
- .- gli obblighi del privato circa il mantenimento dell'attrezzatura in stato di perfetta efficienza.

35.5.- Contenuti degli elaborati grafici del Piano dei Servizi

Nelle tavole del Piano dei Servizi vengono distinte, mediante apposito retino grafico, le aree che al momento dell'adozione del P.G.T. sono di proprietà pubblica e quelle private per le quali si programma di conseguire la proprietà e/o l'uso pubblico, anche oltre il quinquennio di validità del Documento di Piano.

La destinazione specifica di dette aree è quella definita sulle tavole dall'apposita simbologia; il Comune ha comunque la facoltà di utilizzare le aree per la realizzazione di attrezzature di interesse pubblico diverse da quelle così definite; la

modifica della destinazione specifica, quando l'indicazione di piano riguardi un intervento programmato, cioè un intervento di cui il P.G.T. prevede l'attuazione nel corso del quinquennio, richiede una variante motivata del Piano dei Servizi, quando invece si tratta di area il cui uso specifico non è previsto in sede di tale programmazione, l'utilizzo può avvenire tramite deliberazione della Giunta Municipale che definisca il nuovo tipo di attrezzatura previsto e il suo uso.

Fanno parte del piano dei servizi, oltre alle aree necessarie per realizzare i servizi alla persona, come specificato nei successivi articoli, anche le aree per la viabilità di accesso ai servizi e per le infrastrutture in sottosuolo (reti e apparecchiature impiantistiche di interesse generale) individuate nelle tavole del PUGSS (Piano Urbano Generale dei di Servizi nel Sottosuolo), o previste da progetti esecutivi approvati dalla Pubblica Amministrazione.

Le tavole grafiche del P.G.T. individuano in generale la localizzazione e la dimensione delle aree che, secondo il Piano dei Servizi, sono necessarie a conseguire gli obiettivi quantitativi definiti dal Piano (standard); tuttavia una quota di aree per attrezzature di interesse pubblico deve essere reperita, secondo le prescrizioni normative che si riferiscono alle diverse aree di trasformazione, all'interno delle aree stesse; in tal caso l'attuazione dovrà avvenire nel rispetto della quantità stabilita e della disposizione planimetrica eventualmente indicata nelle tavole del DP, salvo discostamenti convenuti con l'Amministrazione Comunale. Per tali aree definite "standard di pertinenza" non è ammessa la monetizzazione.

35.6.- Uso delle aree del Piano dei Servizi

Il Piano individua, riguardo all'uso, due principali classi di aree: a) quelle destinate a servizi ed attrezzature a favore della popolazione residente, o servita, e b) quelle il cui utilizzo si riferisce ad esigenze degli addetti alle attività produttive e delle aziende in cui lavorano, senza necessariamente escluderne l'uso da parte della popolazione locale.

Per quanto riguarda le aree destinate a servizi per la residenza si individuano le seguenti categorie, sottocategorie e funzioni eventualmente integrate da attività pertinenti e connesse:

CATEGORIE	SOTTOCATEGORIE	FUNZIONI
Istruzione	Istruzione inferiore	Scuole per l'infanzia Scuole primarie Scuole secondarie inferiori
	Istruzione superiore	Scuole superiori e di formazione professionale Servizi formativi
Attrezzature d'interesse comune	Servizi sociali	Asili nido Servizi sociali per la persona
	Servizi dell'amministrazione pubblica	Municipio
	Sicurezza e protezione civile	Polizia locale Pubblica sicurezza Protezione civile
	Poste e telecomunicazioni	Uffici postali Telecomunicazioni e media
	Turismo e Fiere	Servizi per il turismo Pro loco Spazi e padiglioni fieristici Spazi per spettacoli viaggiatori
Verde e sport	Verde	Verde d'arredo, piazze e aree pedonali Verde di quartiere Parchi urbani Verde connettivo Parchi territoriali
	Sport	Centri polivalenti Impianti sportivi
Parcheggi pubblici	Spazi per la sosta e servizi connessi	Parcheggi di interesse di quartiere Parcheggi di interesse urbano
Attrezzature tecnologiche	Reti ed impianti	Attrezzature relative alla gestione delle reti Centri di raccolta, trattamento e smaltimento rifiuti Depositi e officine comunali
Attrezzature religiose	Edifici ed attrezzature direttamente o indirettamente attinenti alla funzione religiosa	Luoghi di culto Luoghi per l'istruzione religiosa (oratori, ecc.) e per lo sport e la ricreazione connessi Uffici ecclesiastici, seminari, conventi, centri religiosi, ecc.

Altre attrezzature diverse da quelle sopra definite sono da classificare con criteri di analogia.

Per quanto riguarda le aree destinate ai servizi per gli addetti alle attività produttive e per le relative aziende si individuano le categorie e funzioni definite nella successiva tabella; le attrezzature previste ed ammissibili sono comunque quelle che hanno lo scopo di offrire un supporto logistico, sociale e per la salute agli addetti, e di migliorare le condizioni di lavoro e di permanenza nel luogo, senza escluderne l'uso da parte della popolazione:

CATEGORIE	FUNZIONI
Parcheggi	Parcheggi pubblici esterni al recinto delle aziende, connessi alla viabilità, in aggiunta a quelli pertinenziali
Attrezzature sociali	Luoghi per le associazioni dei lavoratori, sedi sindacali, servizi di assistenza medica e di sostegno per le famiglie
Attrezzature ricreative e sportive	Circoli e ritrovi con servizi di bar, ristorante, mense vere e proprie, campi e strutture coperte per lo svolgimento di attività sportive, palestre
Verde	Verde connesso alle attrezzature di cui sopra, verde decorativo o di protezione ambientale
Attrezzature di supporto alle attività di lavoro	Sportelli bancari e assicurativi, uffici postali, telegrafici, servizi di copisteria, telefonia mobile

Sulle aree destinate ai servizi per le aziende il Piano non pone simboli di destinazione specifica; s'intende che la destinazione specifica verrà definita in sede attuativa, con riferimento alle indicazioni della tabella precedente, verificata, da parte dell'Amministrazione Comunale, la utilità effettiva dell'attrezzatura e la sua dimensione, che deve essere proporzionata alla funzione di servizio svolta nel diretto bacino d'utenza.

Qualora il PS non individui aree specificamente destinate ad interventi di edilizia residenziale pubblica, l'Amministrazione Comunale, tramite atto motivato, può anche procedere ad assegnare le aree definite dal Piano dei Servizi come aree pubbliche o d'interesse pubblico ad interventi di edilizia residenziale pubblica. Ove tali aree risultino dal PS già destinate ad altri specifici servizi, la deliberazione ha valore di variante.

Le quantità volumetriche, o di SIp, ammesse in tali aree devono risultare coerenti e compatibili con le previsioni quantitative programmate per il quinquennio di validità del Documento di Piano: l'indice If massimo di norma non può essere superiore a 1,7 mc/mq.

35.7.- Limiti di edificabilità da adottare per le aree destinate a servizi pubblici

I limiti di edificabilità delle aree per i servizi e le attrezzature pubbliche sono definiti in sede di approvazione del progetto esecutivo, tenendo conto della necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda l'altezza degli edifici, un coerente rapporto col contesto edilizio e ambientale; è opportuno pertanto non superare l'altezza di 3 piani fuori terra e le altezze H di m. 11,00, e HC. di m. 13,8, nonché un rapporto di copertura Rc. del 30%, salvo deroghe.

La realizzazione di attrezzature pubbliche o d'uso pubblico da parte di privati dovrà avvenire sulla base di un progetto definitivo predisposto interamente a cura della pubblica amministrazione, ovvero sulla base di un progetto preliminare pubblico, con descrizione dettagliata dei caratteri funzionali e costruttivi dell'attrezzatura e di un successivo progetto definitivo predisposto dall'esecutore privato. L'Amministrazione Comunale dovrà comunque approvare il progetto definitivo, indicando le eventuali modifiche preliminarmente necessarie.

Sono in ogni caso fatti salvi i diritti dei terzi in particolare per quanto riguarda la distanza dai confini e dalle costruzioni.

35.8.- Dotazione di servizi di competenza degli interventi di trasformazione a prevalente destinazione residenziale

Ai nuovi interventi di trasformazione urbanistica soggetti a Piano Attuativo od a procedura negoziale con relativa convenzione comporta l'obbligo di reperire una quantità di aree per servizi corrispondente alla quantità di volume o SIp da reperire tramite trasferimento volumetrico, secondo il meccanismo attuativo di cui al precedente articolo 23.2.

La monetizzazione è possibile solo se consentita dalle norme che regolano specificamente i singoli interventi di trasformazione.

La monetizzazione è generalmente non ammessa, salvo i casi (PE) in cui questo è specificamente consentito dalla presente normativa. La monetizzazione è anche consentita, se ritenuta opportuna dall'Amministrazione Comunale, nei seguenti casi:

.- quando le aree globalmente da acquisire per il trasferimento volumetrico siano di dimensione esigua (meno di 500 mq.);

.- quando le aree di cui all'articolo 23.1, punto c, con riferimento al programma approvato dalla pubblica Amministrazione (art 23.5) siano esaurite, ovvero quelle residue siano situate in posizioni molto decentrate e l'Amministrazione Comunale ritenga la loro acquisizione non conveniente nel quadro della programmazione comunale.

La monetizzazione non potrà però riferirsi ai parcheggi pubblici eventualmente ritenuti necessari soprattutto in relazione alla presenza di esercizi commerciali o di servizi pubblici, tenendo altresì conto del contesto in cui l'edificio si situa e delle politiche di regolazione del traffico del comune.

35.9.- Dotazione di servizi di competenza degli insediamenti a prevalente destinazione commerciale e terziaria

Nel caso di interventi soggetti a Piano Attuativo o negli interventi di trasformazione previsti dal Documento di Piano che comportano l'insediamento di attività commerciali nuove (incluse le attività ricettive) deve essere garantita la presenza di parcheggi pubblici nella misura stabilita dalle norme che regolano specificamente i singoli interventi e comunque in misura non inferiore a 0,8 mq. per ogni mq. di Slp., mentre le aree complessivamente da reperire per un uso pubblico non deve essere inferiore a mq. 1,5 per ogni mq. di Slp.

35.10.- Dotazione di servizi di competenza degli insediamenti produttivi

Nel caso di interventi soggetti a Piano Attuativo o negli interventi di trasformazione previsti dal Documento di Piano che comportano l'insediamento di attività produttive di trasformazione, industriali ed artigianali, deve essere garantita la presenza di parcheggi pubblici nella misura stabilita dalle norme che regolano specificamente i singoli interventi e comunque in misura non inferiore al 10% della superficie fondiaria, mentre le aree complessivamente da reperire per un uso pubblico non deve essere inferiore al 8% della Slp. comprese le funzioni connesse e compatibili. S'intende che tali quantità di aree pubbliche devono essere calcolate con riferimento all'intera Slp ammessa anche se solo parzialmente utilizzata.

La disposizione di cui sopra vale anche per gli interventi riguardanti l'utilizzo e la trasformazione di edifici esistenti nel caso della ristrutturazione urbanistica o comunque di una ristrutturazione che riguardi il 50% o più della Slp esistente.

Quando sia dimostrata la impossibilità di reperimento delle aree a standard, è ammessa la parziale monetizzazione, garantendo comunque il reperimento di aree idonee al parcheggio pubblico nella quantità sopra prevista (in aggiunta ai parcheggi pertinenziali) sul lotto di pertinenza, o su area adiacente o limitrofa.

Gli interventi per la realizzazione delle attrezzature consentite all'interno delle aree pubbliche, o di uso pubblico, di competenza degli interventi produttivi, terziari o commerciali (vedi art 35.6 precedente) potranno essere effettuati anche da soggetti privati (artigiani e loro associazioni, industriali e loro associazioni, enti vari, singole aziende private, ecc.) previo rilascio di idoneo titolo abilitativo conseguente ad approvazione da parte del Consiglio Comunale degli specifici progetti esecutivi.

L'uso delle aree da parte del proprietario o dell'operatore assegnatario è comunque condizionato alla preventiva stipula di una convenzione, da registrare e trascrivere a cura del Comune ed a spese della parte privata, con la quale sia costituita servitù di uso pubblico a carico delle aree interessate dall'intervento e siano definite le modalità d'uso delle attrezzature.

35.11.- Gestione delle aree pubbliche o private destinate a verde urbano

La fondamentale funzione ecologica e ambientale del verde presente, o da allestire nell'ambito edificato, o al suo contorno, implica da parte della Pubblica Amministrazione e dei privati proprietari l'obbligo della cura e manutenzione; sono quindi parte di tale sistema ambientale anche le aree che nel P.G.T. sono identificate come "giardini privati".

Formano il patrimonio vegetale urbano da tutelare gli alberi di alto fusto, singoli, in gruppo o in filare, nonché le siepi boscate, posti all'interno di proprietà pubbliche e di proprietà private, o nel libero paesaggio; non sono invece soggetti alle tutele prescritte della presente norma: a) gli alberi da frutto con l'eccezione di ciliegio, noce e castagno; b) gli alberi coltivati nell'attività vivaistica; c) le siepi perimetrali dei parchi e dei giardini.

Per tutte le aree verdi facenti parte del patrimonio arboreo di cui al presente articolo, private e pubbliche, gli interventi di manutenzione necessari al mantenimento del patrimonio arboreo e arbustivo esistente non necessitano di nessuna procedura di comunicazione e si concretizzano in: potatura delle specie arboree e arbustive; concimazioni; taglio dei tappeti erbosi; irrigazioni ed innaffiature; potatura straordinaria di formazione, riforma e risanamento; trattamenti fitoiatrici.

Gli interventi che comportano l'eliminazione di parte del "patrimonio vegetale", come sopra definito, per una documentata esigenza di rinnovo del patrimonio, accompagnata da un disegno generale dell'impianto a verde, o per ragioni di sicurezza, o per consentire la realizzazione di opere edilizie, richiedono una comunicazione al Comune, accompagnata da una proposta di ripristino equivalente.

E' facoltà del Dirigente di settore prescrivere che il proprietario adotti determinati interventi per la cura, conservazione e manutenzione delle aree verdi, quando la cattiva conservazione pregiudichi il decoro e la sicurezza degli ambienti pubblici circostanti, o l'unitarietà dell'impianto arboreo storico.

35.12.- Il verde urbano nelle nuove edificazioni

I progetti di nuove attrezzature e di nuovi edifici pubblici e privati, anche di quelli da realizzare in sostituzione di attrezzature ed edifici esistenti, devono comprendere almeno un elaborato relativo alla sistemazione del verde e debbono risultare accompagnati da un atto di impegno a provvedere alla realizzazione entro sei mesi dalla data di ultimazione delle opere edilizie. Gli elaborati relativi all'indicata sistemazione devono contenere una puntuale indicazione delle aree di pertinenza e delle aree che costituiscono la superficie permeabile e devono definire le diverse destinazioni a verde (prati, aiuole decorative, giardini) e le essenze arboree ed arbustive che costituiscono il "verde alberato" -con le caratteristiche di seguito definite- delle quali si prevede la piantumazione. Di norma deve trattarsi di essenze autoctone e di specie vegetali che, per tradizione locale, risultano di diffuso uso.

Per verde alberato si intende quella superficie, all'interno della SF, caratterizzata da assoluta permeabilità, con esclusione di qualsiasi costruzione e pavimentazione impermeabile e con una dotazione di essenze arboree nella proporzione minima di un esemplare ogni mq. 50.

35.13.- Area per le attrezzature cimiteriali

Sono così denominate le aree interessate dal cimitero esistente e quelle circostanti costituenti la fascia di rispetto dello stesso destinate all'ampliamento delle sue strutture e attrezzature complementari e alla salvaguardia igienico ambientale. Su tali aree è quindi esclusivamente consentito realizzare opere cimiteriali ed opere ad esse complementari, quali viabilità d'accesso, parcheggi pubblici e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici della pubblica amministrazione inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale.

E' ammesso l'utilizzo di dette aree anche per campi sportivi senza pavimentazioni o costruzioni accessorie.

Non potranno quindi essere costruiti nuovi edifici o strutture, anche se di modeste dimensioni, destinate ad usi diversi da quelli sopra elencati, che presentino requisiti di durata, inamovibilità e di incorporamento col terreno.

È consentita la coltivazione a scopo agricolo delle aree ricadenti nella fascia di rispetto; vincolando la coltivazione a colture che non richiedano permanenza di acqua sul terreno.

Sono fatte salve eventuali deroghe annuali concesse dalle autorità competenti.