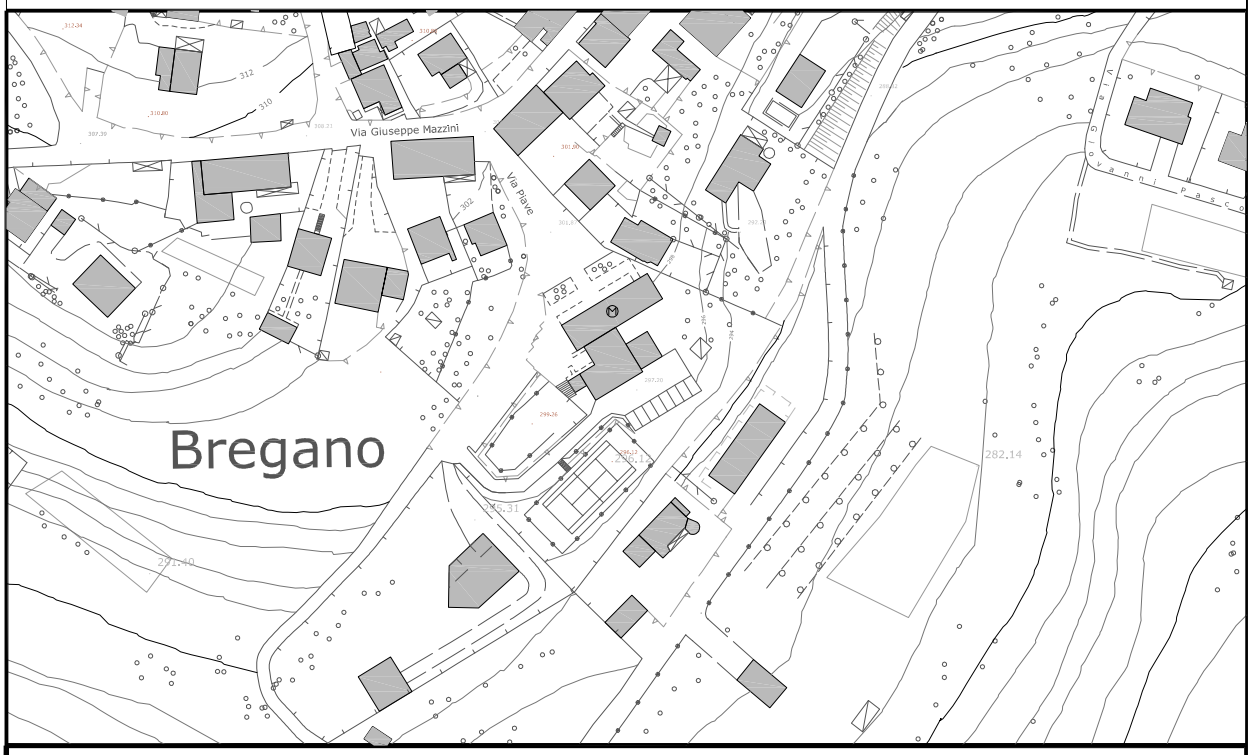
COMUNE DI BREGANO
- prov. di Varese-

PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO
LR. 12/2005

PIANO DELLE REGOLE - VARIANTE

Delibera di adozione del C.C n° del

Delibera di approvazione del C.C n° del



OGGETTO: Normativa tecnica di attuazione
Variante

Data: Gennaio 2018

IL PROGETTISTA: Arch. Balzarini Edo

IL SEGRETARIO COMUNALE:

IL SINDACO:

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

P.d.R.
Variante
All. C

INDICE

TITOLO I
Disposizioni generali

Art. 1 Applicazione del Piano delle Regole e finalità delle norme
…… pag. 1

Art. 2 Elaborati grafici allegati al Piano delle Regole
…… pag. 2

Art. 3 Commissione per il Paesaggio
…… pag. 2

Art. 4 Rinvenimento di reperti storici
…… pag. 3

TITOLO II
Attuazione del Piano delle Regole

Art. 5 Strumenti di attuazione del Piano delle Regole
…… pag. 5

Art. 6 Pianificazione Particolareggiata Convenzionata, norme generali
…… pag. 5

Art. 7 Pianificazione Particolareggiata Convenzionata: reperimento aree a standard
…… pag. 5

TITOLO III
Definizioni

Art. 8 Definizione degli interventi
…… pag. 7

Art.9 Definizioni generali
…… pag. 10

Art. 10 Funzioni ammesse
..... pag. 21

Art.11 Definizione dei parametri urbanistici
..... pag. 22

Art.12 Definizione dei parametri edilizi
..... pag. 24

TITOLO IV
Disciplina del territorio urbano consolidato

Art. 13 Classificazione del territorio urbanizzato in aree di intervento
..... pag. 27

Art. 14 Nucleo di antica formazione
..... pag. 28
Art. 15 Area urbanizzata di completamento – AUC
..... pag. 28

Art. 16 Area di sviluppo urbanistico - ASU
..... pag. 29

Art. 17 Comparto soggetto a disposizioni urbanistiche
..... pag. 30

Art. 18 Comparto soggetto a Pianificazione Particolareggiata Convenzionata
..... pag. 30

Art. 19 Area soggetta a PL già approvato ed in fase di attuazione
..... pag. 30

Art. 20 Area a standards
..... pag. 31
Art. 21 Area per servizi comunali
..... pag. 31

Art. 22 Area sportiva ad uso privato
…… pag. 31

Norme specifiche per nuova edificazione ed edifici esistenti in ambito urbanizzato

Art. 23 Norme specifiche per area urbanizzata di completamento - AUC
…… pag. 32

Art. 24 Norme specifiche per area di sviluppo urbanistico - ASU
…… pag. 38

Art. 25 Comparto soggetto a disposizioni urbanistiche
…… pag. 41

Art. 26 Comparto soggetto a Pianificazione Particolareggiata Convenzionata
…… pag. 41

Art. 27 Area a standards
…… pag. 42

Art. 28 Area per servizi comunali
…… pag. 43

Art. 29 Area sportiva ad uso privato
…… pag. 44

Norme specifiche valevoli per tutto l'ambito urbanizzato

Art. 30 Aree speciali, impianti tecnologici
…… pag. 45

Art. 31 Parcheggi, box e posti auto
…… pag. 46

Art. 32 Fabbricati accessori e manufatti complementari
…… pag. 49

Art. 33 Recinzioni
..... pag. 51

Art. 34 Chioschi ed edicole
..... pag. 52

Art. 35 Piscine
..... pag. 53

Art. 36 Verde pertinenziale
..... pag. 53

Art. 37 Recupero dei sottotetti ai fini abitativi
..... pag. 54

Art. 38 Attività commerciali
..... pag. 54

Art. 39 Attività somministrazione bevande, cibo
..... pag. 55

Art. 40 Attività artigianali, industriali, depositi
..... pag. 56

Art. 41 Salvaguardia delle riserve idriche
..... pag. 57

Art. 42 Fascia di rispetto cimiteriale
..... pag. 57

Art. 43 Fascia di rispetto delle riserve idriche
..... pag. 58

Art. 44 Fasce di rispetto degli elettrodotti
..... pag. 58

Art. 45 Fascia di rispetto ferroviario
..... pag. 58

Art. 46 Norme di tutela idrogeologica
…… pag. 59

Art. 47 Energia alternativa e sistema di risparmio energetico
…… pag. 59

Art. 48 Perequazione, Compensazione, Incentivazione
…… pag. 60

TITOLO V
Disciplina del territorio urbano non consolidato

Art. 49 Classificazione del territorio non urbanizzato in aree di intervento
…… pag. 63

Art. 50 Aree boscate
…… pag. 63

Art. 51 Aree a prato ……
pag. 64

Art. 52 Aree agricole
…… pag. 66

Art. 53 Prescrizioni specifiche
…… pag. 70

Art. 54 Edifici esistenti in zona agricola, a prato e boscata
…… pag. 73

Art. 55 Campeggi e depositi roulotte
…… pag. 74

Art. 56 Area Fornace e cava
…… pag. 74

Art. 57 Area ad elevato valore ambientale – SIC Lago di Biandronno
…… pag. 75

TITOLO VI
Disciplina della rete stradale

Art. 58 Definizioni
..... pag. 76

Art. 59 Classificazione della viabilità comunale
..... pag. 76

Art. 60 Definizione del tipo di strada
..... pag. 78

Art. 61 Caratteristiche specifiche delle strade
..... pag. 79

Art. 62 Larghezza delle corsie e dei relativi marciapiedi
..... pag. 79

Art. 63 Accessi
..... pag. 82

Art. 64 Fasce di rispetto
..... pag. 83

Art. 65 Fabbricati e muri di sostegno
..... pag. 83

Art. 66 Siepi ed alberature
..... pag. 84

Art. 67 Acque e condotte
..... pag. 84

Art. 68 Marciapiedi e percorsi pedonali
..... pag. 84

Art. 69 Spazi di sosta
..... pag. 85

Art. 70 Occupazioni stradali
..... pag. 86

Art. 71 Norme finali
..... pag. 86

TITOLO VII
Norme finali

Art. 72 Modalità di entrata in vigore
..... pag. 87

TITOLO I

Disposizioni generali

Art. 1. Applicazione del Piano delle Regole e finalità delle Norme

1.1 Tutto il territorio comunale é disciplinato dal Piano del Governo del Territorio ai sensi dell'art.7 della LR 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

1.2 La presente normativa è parte integrante del Piano delle Regole, atto appartenente al Piano del Governo del Territorio.

1.3 Le presenti norme valgono sia per gli ambiti urbanizzati che non ad esclusione del nucleo di antica formazione, per il quale si rimanda all'apposita documentazione.

1.4 Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime dei suoli.

1.5 L'uso del suolo, le iniziative edilizie ed urbanistiche Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche sono soggette alle Leggi vigenti, alla disciplina delle presenti Norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali per quanto non in contrasto con le presenti Norme.

1.6 Gli interventi edilizi sono definiti e disciplinati dall'art. 27 della L.R. 12/2005 successive modificazioni ed integrazioni e secondo l'art. 8 delle presenti norme.

1.7 Gli strumenti di attuazione delle previsioni del Piano delle Regole sono quelli previsti dalla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale.

Possono essere assoggettate ad intervento di pianificazione attuativa anche quelle porzioni di territorio, ove non sia prevista obbligatoriamente l'attuazione del presente Piano delle Regole, mediante un piano urbanistico attuativo, qualora il soggetto pubblico e/o privato che promuova l'intervento lo ritenga utile od opportuno per la comunità, sia dal punto di vista edilizio ed urbanistico sia per l'incremento delle aree per attrezzature pubbliche o dove l'Amministrazione Comunale ritenga di imporlo per sopravvenute esigenze di pubblica utilità.

Art. 2. Elaborati grafici allegati al Piano delle Regole

Le tavole grafiche allegate alla presenti norme sono parte integrante del presente piano e sono considerate prescrittive.

Esse sono:

- Tav. a_Individuazione dei contenuti prescrittivi dei piani sovraordinati
- Tav. b_Tavola di Piano
- Tav. c_tavola delle gerarchie stradali

Art. 3. Commissione per il Paesaggio

Ai sensi dell'art. 81, commi 1 e 2 della LR 11/05/2055 n. 12 e dell'art. 1048 del D.Lgs 22/01/2004 n. 42 e successive modifiche ed integrazioni, è istituita una Commissione per il Paesaggio composta

da un minimo di tre componenti in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente.

La Commissione per il Paesaggio esprime il proprio parere vincolante sugli interventi che comportano trasformazione edilizia e/o del territorio, nelle seguenti zone:

- Nucleo di antica formazione;
- Tutte le altre aree su cui insiste vincolo ambientale a norma di leggi regionali e/o nazionali.
- Manufatti di carattere storico indicati nel Documento di Piano.

Nelle parti del territorio non vincolate come sopra, la Commissione Paesaggio, su richiesta dell'Ufficio Tecnico, può esprimere parere ambientale non vincolante.

Art. 4. Rinvenimento di reperti storici

Su tutto il territorio comunale in caso di movimentazione di terra, di operazioni di scavo o di demolizioni dovrà essere prestata particolare attenzione al rinvenimento di reperti storici quali, ad esempio: lapidi, vasellame, sculture, resti umani.

Tali reperti dovranno essere denunciati agli enti competenti e previa autorizzazione, se possibile, essere inseriti nel progetto ed opportunamente evidenziati e segnalati attraverso targhe informative.

TITOLO II

Attuazione del Piano delle Regole

Art. 5. Strumenti di attuazione del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole ai sensi della L.R. 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni si attua mediante:

5.1 Interventi edilizi diretti:

_Permessi di Costruire

_Denunce di Inizio Attività

5.2 Pianificazione attuativa, secondo l'art. 12 della L.R. 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni:

_Piani Particolareggiati;

_Piani di Lottizzazione;

_Piani di recupero edilizio ed urbanistico del patrimonio edilizio esistente;

_Programmi Integrati di Intervento.

Art. 6. **Pianificazione Particolareggiata Convenzionata – norme generali**

6.1. Le norme di cui al presente articolo e del successivo 7 si applicano ai comparti assoggettati a Pianificazione Particolareggiata Convenzionata (P.P.C.) e a quelli soggetti a disposizioni urbanistiche.

6.2. La P.P.C. e i comparti soggetti a disposizioni urbanistiche devono:

- prescrivere norme estetico edilizie per gli interventi di trasformazione edilizia ad ulteriore precisazione di quanto previsto dal Piano delle Regole;
- individuare le funzioni compatibili per la valorizzazione dell'ambiente, operando nel rispetto delle destinazioni previste dal Piano delle Regole, qualora da questo non esplicitamente prescritte.

Art. 7. **Pianificazione Particolareggiata Convenzionata: reperimento aree a standard**

7.1 Per i comparti soggetti a P.P.C. (Piano Particolareggiato Convenzionato) è fatto obbligo reperire una quota di aree destinate a servizi pubblici.

7.2 Nelle apposite schede vengono individuate per ogni singolo ambito di P.P.C. la quantità minima di aree a standard in cessione o da assoggettare a servitù di uso pubblico.

7.3 Per gli eventuali ambiti di P.P.C. compresi nel perimetro del nucleo di antica formazione per i quali gli standard sono già verificati a livello globale, l'Amministrazione può richiederne la monetizzazione totale ai sensi delle vigenti Norme e Leggi o la diretta realizzazione di altri servizi in altro luogo, scelto dall'Amministrazione stessa.

7.4 Per le aree individuate come ASU – Area di Sviluppo Urbanistico nel Documento di Piano, le aree in cessione sono individuate nelle apposite schede allegate al Documento stesso. Per la realizzazione di tali aree si fa riferimento alle presenti norme ed alle esigenze che l'Amministrazione Comunale definirà in fase di Convenzione.

TITOLO III

Definizioni

Art. 8. Definizione degli interventi (LR 12/2005 art. 27)

8.1 Gli interventi ammessi all'interno dell'ambito urbanizzato secondo LR 12/2005 art. 27:

a) Interventi di manutenzione ordinaria:

"quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti."

b) Interventi di manutenzione straordinaria:

"quelli che riguardano le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche 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 una unità immobiliare."

c) Interventi di restauro e risanamento conservativo:

"quelli rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto egli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio."

d) Interventi di ristrutturazione edilizia:

"quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica."

e) Interventi di nuova costruzione:

"quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente: 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente ....."

f) Interventi di ristrutturazione urbanistica:

"quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della sede stradale."

Per gli interventi di cui alla lettera a) di manutenzione ordinaria non è necessario alcun titolo abilitativo; i lavori avverranno sotto la responsabilità del proprietario o di chi ha il possesso del bene.

Per gli interventi di cui alla lettera b), effettuati all'esterno, ed alle lettere successive è necessaria autorizzazione con domanda di Permesso di Costruire e Denuncia di Inizio Attività, previa approvazione, nei casi specifici, di Piano Attuativo con apposita Convenzione.

8.2 Interventi minori o diversi

Sono considerati **interventi minori** quelli relativi a opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici

già esistenti (quali: edifici accessori, box auto e rimesse per veicoli se considerate pertinenze di edifici, serre e piccoli edifici ornamentali in parchi e giardini); monumenti ed edicole funerarie; recinzioni aventi caratteristiche di pertinenza di edifici esistenti o con carattere di provvisorietà e che non si avvalgono di opere murarie o di altra natura comportanti trasformazione edilizia del territorio.

Sono classificate **opere diverse**: i distintivi urbani, la segnaletica, le occupazioni del suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci all'aperto, le opere di scavo e reinterro che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere.

Art. 9. Definizioni generali

9.1 Adeguamento funzionale, tecnologico e igienico-sanitario

Con tale termine si definisce l'insieme delle opere necessarie per adeguare gli spazi di un edificio alle diverse esigenze dell'abitare, alle prescrizioni delle norme igienico – edilizie e all'integrazione e adeguamento dei servizi tecnologici per garantirne la corretta fruibilità, sopravvenute dopo la costruzione dell'edificio originario o per renderli conformi a sopravvenute prescrizioni normative.

L'intervento di adeguamento funzionale, in relazione al livello ed all'importanza delle opere che richiede, rientra nelle varie categorie di intervento edilizio disciplinate dalle presenti norme.

9.2 Ampliamento

Si definisce come tale quel complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire il fabbricato creando uno spazio supplementare.

9.3 Aree di pertinenza degli edifici

9.3.1. Si definiscono aree di pertinenza quelle aree, fondiarie e territoriali, che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni della tavola di piano ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

9.3.2. L'area di pertinenza é assoggettata a specifico vincolo a mezzo di atto di identificazione da trascrivere nei registri immobiliari comunali a cura e spese dei soggetti interessati. L'assoggettamento dura con il durare dello strumento urbanistico al quale si riferisce. L'Amministrazione cura la raccolta di detti atti nei propri registi allo scopo attivati.

9.3.3. Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato il massimo dei volumi edificabili consentiti dai rispettivi indici.

9.3.4. Per gli edifici costruiti prima dell'adozione dello strumento urbanistico si assume quale area di pertinenza l'area relativa al mappale catastale su cui insiste il fabbricato alla data di adozione del Piano delle Regole.

9.3.5. Completamenti e/o ampliamenti di fabbricati esistenti per i quali é stata definita l'area di pertinenza come sopra stabilito sono possibili utilizzando la volumetria edificabile, computata secondo l'indice di zona, di pertinenza di aree confinanti con quella ove insiste il fabbricato da ampliare e/o completare. In tal caso l'atto di vincolo identificherà anche la nuova area computata ai fini del completamento dell'edificio esistente.

9.4 Artigianato di servizio

Sono definite come tali tutte le attività iscritte ai relativi albi di categoria il cui esercizio é strettamente connesso con la funzione residenziale, a cui forniscono servizi diretti alle persone, nonché al mantenimento degli edifici e degli interni degli stessi. Vengono considerate tali, ad esempio: parrucchieri, tappezzieri, arredatori, restauratori, elettricisti, falegnami (con esclusione di attività produttiva) ecc.

Sono comunque escluse le attività che, pur rientrando nelle categorie suaccennate, comportano lavorazioni nocive ed inquinanti e, in ogni caso, tali da comportare alterazioni alle condizioni dell'intorno residenziale.

9.5 Attività compatibili con la residenza

Si intendono per tali: commercio al dettaglio, ristorazione, bar, locali di divertimento (ivi compresi cinema e teatri), sedi di associazioni, Enti, partiti ed attività culturali (sale conferenze,

centri congressi ecc.), uffici privati, artigianato di servizio come precedentemente definito.

9.6 Concentrazione volumetrica

Si intende con concentrazione volumetrica o perimetro di concentrazione volumetrica l'obbligo che le costruzioni, gli edifici e i manufatti principali, per i quali il Piano delle Regole detta le norme di edificazione, siano mantenute entro il segno grafico che viene riportato entro le tavole di pianificazione. Detto perimetro non é da considerarsi vincolante dimensionalmente ma é definibile sia in sede di pianificazione particolareggiata esecutiva che in fase di assegnazione dei punti fissi.

9.7 Elementi caratterizzanti la costruzione

Si intendono per tali: la tipologia costruttiva, come determinata dall'impiego e dalle caratteristiche dei materiali strutturali; la tipologia distributiva, come caratterizzata dalla forma, dimensione e collocazione dei collegamenti verticali, dallo sviluppo e ubicazione delle parti comuni della costruzione e dagli accessi alle singole unità immobiliari; la tipologia architettonica come evidenziata da: copertura, sporti di gronda, forma e dimensione delle aperture, sistemi di oscuramento, rapporti intercorrenti tra parti piene di muratura (o struttura) e aperture in genere, finiture di fronte, elementi decorativi o complementari (zoccolature, modanature, contorni di aperture, sporti e balconi in genere,

ballatoi e loggiati, inferriate e ringhiere, elementi decorativi in genere; colori, stemmi, insegne e simili).

9.8 Fabbricato

Per edificio o fabbricato si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie e/o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e se con più livelli di servizio abbia almeno una scala autonoma.

9.9 Fabbricato accessorio

Per fabbricato accessorio si intende quel fabbricato non abitabile che è a servizio di un altro fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, ecc. del quale completa e integra le funzioni.

I fabbricati accessori possono essere autorizzati solo contestualmente o posteriormente all'edificio rispetto al quale svolgono la loro funzione di servizio e possono essere contigui o staccati dallo stesso.

9.10 Funzioni ricettive turistico alberghiere

Si intendono come tali quelle aventi come caratteristica principale la gestione finalizzata alla stipulazione di contratti alberghieri a norma della disciplina contenuta nel Codice Civile.

Negli edifici destinati ad attività turistico/ricettiva/alberghiera sono ammesse attività commerciali al dettaglio, valutate secondo

la classe di appartenenza dell'edificio e all'utenza secondo i disposti di legge vigente.

9.11 Immobili soggetti a tutela

Si intendono per tali quegli immobili soggetti alle disposizioni di legge sulla tutela delle cose di interesse storico artistico o come tali indicati dallo strumento urbanistico generale.

9.12 Impianti e complessi produttivi.

Si intendono per tali quelli così definiti all'art.1 quater "A" della L. 690/76 e quelli ad essi assimilati; ai fini dell'applicazione della presenti norme sono assimilati ad impianti e complessi produttivi le attività di autotrasporto, impianti di autolavaggio nonché i servizi per la produzione.

9.13 Impianti tecnologici.

Si intendono come tali le opere ed i manufatti rispondenti alla vigente normativa in materia di impianti a rete al servizio delle funzioni insediate.

Le piccole opere di protezione o il loro ingombro planimetrico non concorrono alla definizione dei parametri planovolumetrici quando, presi singolarmente, non occupino un'area superiore a mq 6,00, non comportino modificazioni sostanziali all'aspetto dell'edificio principale e siano strettamente giustificate da esigenze di protezione o funzionamento.

Riassumendo, sono considerati tali, ai sensi della normativa vigente, le seguenti installazioni:

- stazioni di trasmissione dati, di pompaggio;
- gruppi di riduzione o di compressione;
- valvole di intercettazione di fluidi e liquidi, canalizzazioni varie;
- piccoli serbatoi di stoccaggio o miscelazione fino a mc. 8;
- pali porta tubi, passerelle;
- basamenti, incastellature di sostegno;
- attrezzature semi-fisse per il carico e lo scarico, piani elevatori, nastri trasportatori;
- canne fumarie e sistemi di depurazione dei fumi;
- canalizzazioni fognarie, vasche di raccolta, trattamento e decantazione.

9.14 Lavorazioni nocive e inquinanti

Ai fini della classificazione degli interventi su edifici, impianti e complessi produttivi, si definiscono attività o lavorazioni nocive ed inquinanti tutte quelle considerate all'art. 216 T.U Leggi sanitarie, 27/07/1934, n.1265 e relativi elenchi, DL n. 334 del 17/08/1999, DLgs n.238 del 21/09/2005 e successive .

9.15 Manufatti complementari

Si definiscono per tali tutti i manufatti, gli edifici, le opere costituenti complemento all'edificio o alla costruzione principale

quali, ad esempio: berceaux, piccoli edifici o costruzioni ornamentali, serre fino ad un massimo di mq 6,00, etc. .

9.16 Parcheggi

Superficie parcheggio: é la superficie complessiva, coperta o scoperta, destinata allo stazionamento dei veicoli e risultante dalla somma dell'area effettivamente occupata dall'autoveicolo (posto macchina/ posto auto) e dell'area necessaria alle manovre di parcheggio (area specifica di parcamento).

- **box auto:**

l'area coperta, racchiusa entro pareti, destinata al ricovero di un solo autoveicolo.

- **autorimessa:**

la superficie parcheggio coperta e racchiusa entro pareti destinata al ricovero di più autoveicoli. L'autorimessa può essere costituita da un'unica superficie libera o da più box auto.

- **parcheggio privato:**

é così definita la superficie da destinare alla sosta ed al ricovero degli autoveicoli prevista all'art.41 sexies L. 1150/42 e successive integrazioni e modificazioni. Non sono computabili come parcheggi privati le superfici prescritte dall'art. 22, L.R. 51/75 e dalle successive norme in materia di parcheggi ad uso pubblico (standard).

9.17 Posto macchina - posto auto

E' la superficie coperta o scoperta occupata da un veicolo fermo. Essa viene computata computata come di seguito:

- per autovetture: m 5,00 x 2,50
- per autocarri: m 10,00 x 2,50
- per autotreni: m 15,00 x 3,00
- per motocicli: m 2,50 x 1,00

Lungo le sedi stradali la sosta temporanea di autoveicoli é ammessa in spazi di m 5,00 x 2,50.

Ai sensi della L. 13/89 come integrata dalla L.R. 6/89 il posto macchina, per portatore di handicap, deve avere le dimensioni del posto per autovettura incrementate da uno spazio zebrato di dimensione pari a m 5,00x1,50.

9.18 Progetto d'insieme

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si intende per tale un elaborato grafico nel quale devono essere indicata la disposizione dei volumi, delle attrezzature, delle varie funzioni assegnate all'area oggetto dell'intervento proposto.

Deve essere accompagnato da una puntuale verifica dell'area e delle sue capacità edificatorie e corredata con i dati di progetto.

9.19 Spazio commerciale

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme per spazio commerciale si intende qualsiasi superficie adibita allo svolgimento:

- delle attività commerciali;
- dell'attività di somministrazione di cibi e bevande;
- delle attività di vendita di beni di produzione artigianale da parte del produttore esercente l'attività di cui al D.P.R. 1202/56 e successive modifiche ed integrazioni, negli stessi locali in cui avviene la produzione e, comunque, ogni attività continuativamente svolta ed organizzata al fine dello scambio di beni e servizi.

Dai computi planovolumetrici, sono esclusi i depositi ed i sottonegozi quando gli stessi abbiano caratteristiche tali da non poter risultare né agibili né abitabili ma siano strettamente funzionali alle unità insediate o insediabili e la loro superficie non superi il 60% della Slp destinata alla funzione principale.

9.20 Standards

Con tale termine si fa riferimento agli spazi pubblici o di uso pubblico e riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, prescritti dalle vigenti norme statali e regionali, riferiti agli insediamenti residenziali, produttivi e terziari.

9.21 Superfetazioni

Si intendono le aggiunte ad edifici che sono prive di valore architettonico (ad esempio: tettoie, depositi, attrezzi, servizi igienici esterni, baracche o prefabbricati ad uso rimessa o autorimessa) ed i locali ottenuti mediante la chiusura di tettoie o la copertura di cortili.

9.22 Terziario amministrativo (o direzionale)

Si intende con ciò ogni attività relativa a funzioni amministrative eccedenti gli uffici privati; sono considerate tali, ad esempio, le sedi, agenzie e sportelli bancari, uffici di imprese non organicamente inseriti nei complessi produttivi, sedi di assicurazioni ecc..

9.23 Uffici privati

Sono definiti tali le sedi di lavoro utilizzate da lavoratori autonomi che agiscono in forma singola o associata, comunque quali professionisti.

9.24 Unità immobiliare

Si intende per unità immobiliare la minima unità edilizia censita o censibile autonomamente nel Catasto Urbano, capace di assolvere autonomamente e completamente funzioni secondo cui essa è censita (esempio: appartamento, negozio, laboratorio artigiano, autorimessa, ecc.)

9.25 Volumi tecnici

Per volumi tecnici debbono intendersi i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatori, televisivo, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio o che sono indispensabili per la protezione degli impianti tecnologici.

In ogni caso essi debbono avere le dimensioni strettamente necessarie alla tutela dell'impianto cui si riferiscono e non debbono costituire pregiudizio alla validità estetica dell'insieme architettonico.

Art.10. Funzioni ammesse

10.1 residenza;

10.2 attività compatibili con la residenza, limitatamente al piano terra ed al piano primo;

10.3 artigianato di servizio, non molesto, limitatamente al piano terra (con la sola eccezione delle attività di parrucchiere e sarto o similari che, ai fini del presente articolo vengono assimilati alla residenza);

10.4 deposito e stoccaggio, limitatamente ai piani terra di edifici recuperati e solo quali pertinenze di attività già in essere o consentite come da punti precedenti;

10.5 Sono sempre ammesse le attrezzature al servizio delle attività pubbliche come: uffici amministrativi pubblici; istituzioni e fondazioni pubbliche e private; case di riposo; chiese; oratori; biblioteche; cinematografi; teatri; sale per lo spettacolo; collegi; convitti; scuole di ogni ordine e grado, pubbliche e private; attrezzature sportive pubbliche e private, chiuse o all'aperto, per il gioco e lo sport.

10.6 Sono escluse attività il cui svolgimento risulta incompatibile con la quiete pubblica e con la natura morfologica del luogo come:

Locali notturni, discoteche ed attività similari.

10.7 Non sono ammesse nuove attività produttive

10.8 Attività artigianali e commerciali non incluse nei paragrafi precedenti.

Art. 11. Definizione dei parametri urbanistici

I seguenti parametri urbanistici regolano l'urbanizzazione e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale:

11.1 St_superficie territoriale

E' la superficie complessiva dell'area del Piano Attuativo, sulla quale si applica l'indice di edificabilità territoriale It, rilevata attraverso rilievo topografico.

Essa é comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o di progetto.

11.2 Sf_Superficie fondiaria

È la superficie reale del lotto, derivante da rilevo topografico, al lordo delle eventuali strade e di arretramenti e fasce di rispetto stradale, ed la netto degli spazi pubblici esistenti, destinati alla circolazione, misurata in proiezione orizzontale.

11.3 It_indice di edificabilità territoriale

È' il rapporto fra superficie lorda di piano (Slp) di un fabbricato e la superficie territoriale (St)

11.4 If_indice di edificabilità fondiaria

E' il rapporto fra superficie lorda di piano (Slp) di un fabbricato e la superficie fondiaria (Sf)

11.5 Sc_superficie coperta

E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra.

Non concorrono alla formazione della superficie coperta le parti aggettanti di balconi, sporti di gronda e simili che sporgano dal perimetro dell'edifico in misura non superiore a 1,20 m.

11.6 Rc_rapporto massimo di copertura

E' il rapporto misurato in percentuale tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf)

Art. 12. Definizione dei parametri edilizi

12.1 .V_Volume del fabbricato

12.1.1 Per gli edifici residenziali è convenzionalmente dato dalla sommatoria dei prodotti della superficie lorda di pavimento (Slp) di ogni piano per l'altezza virtuale di ciascuno di essi pari a 3.00 m se l'altezza media interna è inferiore a 4.00 m. In caso di altezza maggiore si considera quella reale.

Nel caso di soffitti non orizzontali l'altezza effettiva di calcolo viene considerata quella derivante dalla media matematica delle altezze di imposta e di massimo sviluppo entro la figura oggetto di calcolo.

Non sono considerati oggetto di calcolo abbassamenti dovuti a necessità strutturali come travi, capriate etc. In questo caso la misurazione avverrà all'intradosso della soletta o perlinatura.

Sono esclusi dal calcolo volumetrico i porticati di uso pubblico, nonché quelli ad uso privato liberi ed aperti su tre lati.

12.1.2 Per gli edifici non residenziali l'altezza da considerarsi sarà quella effettiva dell'edificio calcolata come descritto nelle presenti norme.

12.1.3 per eventuali piani seminterrati, emergenti dal piano di campagna più di 1,20 m, ai fini del computo del volume, l'altezza sarà quella effettiva misurata dal piano di campagna all'estradosso della prima soletta.

12.2 Slp_Superficie Lorda di Pavimento

E' la somma delle superfici dei singoli piani comprese entro il profilo esterno delle pareti.

Vengono computati anche le parti dei piani interrati, dei soppalchi, dei sottotetti anche con permanenza non continua di persone, che per le loro caratteristiche rispondono ai requisiti del regolamento locale di igiene.

Non sono tuttavia computati le parti di piani interrati adibiti a cantine, servizi tecnici, spazi di manovra, di accesso e gli spazi adibiti al ricovero delle autovetture di altezza non superiore ai 2,40 m.

12.3 H_Altezza

E' la differenza tra la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile e la quota media del piano di campagna o della sede stradale.

12.3.1 Nel caso in cui il lotto edificabile affacci su due o più strade aventi quote diverse, la quota di riferimento sarà quella media ottenuta dalle quote medie dei singoli settori di strade o spazi pubblici.

12.3.2 Per gli edifici all'interno di uno stesso lotto varrà la quota media reale del terreno naturale, misurata in corrispondenza dell'area coperta dall'edificio.

12.4 Sd_Superficie drenante

Si intende per superficie drenate quella porzione del lotto che consente il naturale assorbimento e deflusso delle acque meteoriche.
Il rapporto di Superficie Drenante non potrà essere inferiore al 30% della superficie fondiaria di ogni lotto.

Si considerano tali:
- tutte le superficie a prato e a ghiaia;
- tutte le superfici prive di pavimentazioni;
- tutte le superficie pavimentate con blocchetti prefabbricati (forati) nella misura del 40%;
- tutte le superficie nel cui sottosuolo non siano presenti parti interrate ad eccezione di costruzioni dotate di appositi impianti di drenaggio e con riporto di terreno naturale non inferiore ai 50 cm.

In ogni caso non vengono computate le parti adibite a posto auto.

TITOLO IV

Disciplina del territorio urbano consolidato

Art. 13. Classificazione del territorio urbanizzato in aree di intervento

Il territorio comunale urbanizzato, così come definito nel Documento di Piano, in relazione alle caratteristiche delle attività di trasformazione edilizia ed urbanistica, é stato suddiviso nelle seguenti aree, indicate nella *tavola b_Previsioni di Piano* e allegata al presente Piano delle Regole.

- Area nucleo di antica formazione
- Area urbanizzata di completamento – AUC
- Area di sviluppo urbanistico – ASU
- Comparto soggetto a disposizioni urbanistiche (I – II)
- Comparto soggetto a Pianificazione Particolareggiata Convenzionata
- Area soggetta a PL già approvato ed in fase di attuazione
- Area a standards
- Area per servizi comunali
- Area sportiva ad uso privato

Art. 14. Nucleo di antica formazione

Riguarda quella parte di territorio che per la sua conformazione caratterizza la storicità del luogo.

Per tale area si rimanda agli allegati dedicati al *nucleo di antica formazione*, che sono parte integrante del presente Piano delle Regole e che consistono in:

- a_Relazione
- b_Normativa Tecnica Attuazione del nucleo di antica formazione
- c_Schede degli edifici
- d_Tavola di inquadramento e individuazione del nucleo di antica formazione
- e_Tavola di confronto tre le vairie fasi di stesura dei catasti storici degli edifici del nucleo di antica formazione
- f_Tavola riassuntiva della stato finale degli edifici
- g_Tavola di piano
- h_Elementi caratteristici del tessuto storico da conservare esterni al perimetro del nucleo di antica formazione

Art. 15. Area urbanizzata di completamento – AUC

15.1 L'area comprende tutta quella parte di territorio comunale già consolidata nel tempo, esterna al nucleo di antica formazione, che per le sue caratteristiche è da considerarsi parte integrante della zona urbanizzata.

Sono compresi in quest'area anche tutti i lotti interclusi e gli standards sia esistenti che di progetto.

15.2 All'interno di questa zona è stato utilizzato l'istituto della perequazione e della compensazione.

L'indice di edificabilità risulta essere uguale per tutti i lotti, sia edificati che non.

I proprietari di lotti liberi sui quali sono stati definiti degli standarsd, avranno la facoltà, attraverso l'istituto della compensazione, di acquisire i propri diritti edificatori al momento della cessione dell'area o della diretta realizzazione del servizio, secondo le prescrizioni contenute nelle presenti norme.

Art. 16. Area di sviluppo urbanistico – ASU

16.1 Tali aree sono esterne all'ambito urbanizzato, a diretto contatto con esso e sono state definite in sede di redazione di Documento di Piano.

16.2 Per quanto riguarda gli indici urbanistici e di fattibilità si rimanda alle apposite schede allegate al Documento di Piano.

Esse sono attuabili attraverso le modalità contenute nell'art.5 del presente Piano delle Regole.

Art. 17. Comparto soggetto a disposizioni urbanistiche

Riguarda quei comparti compresi nell'ambito urbanizzato che, per la dimensione di lotti interclusi, nonché per le caratteristiche morfologiche, abbisognano di indicazioni urbanistiche per ottenere un edificazione ordinata e funzionale.

Il comparto non è soggetto a piano attuativo, ogni singolo lotto può essere edificato con semplice Permesso di Costruire previa presentazione di progetto di insieme.

Art. 18. Comparto soggetto a Pianificazione Particolareggiata Convenzionata

Riguarda quei comparti che per le particolari caratteristiche e posizioni, necessitano di pianificazione attuativa in convenzione con il Comune per la cessione di aree e/o realizzazione di servizi.

Art. 19. Area soggetta a PL già approvato ed in fase di attuazione

Sono parti del territorio comunale che alla data di adozione del presente Piano. Risultano essere in fase di realizzazione in quanto incluse in PL già approvati.

Per queste aree è previsto, alla scadenza della convenzione, il passaggio automatico nell'area urbanizzata di completamento con la relativa normativa.

Art. 20. Area a standards

Riguarda tutte quelle aree destinate a servizi di pubblica utilità definite nel Piano dei Servizi.

Esse sono aree sulle quali insistono strutture esistenti alla data di redazione del presente piano e di nuova pianificazione.

Per tali aree si rimanda alle descrizioni contenute nella relazione del Piano dei Servizi.

Art. 21. Area per servizi comunali

Riguarda aree sulle quali sono presenti manufatti o edifici tecnologici a servizio della popolazione come impianto di depurazione, piattaforma ecologica, acquedotto, pozzi di captazione acqua potabile.

Per tali aree si rimanda alle descrizioni contenute nella relazione del Piano dei Servizi.

Art. 22. Area sportiva ad uso privato

Riguarda una parte del territorio sulla quale sono presenti impianti sportivi ad uso esclusivo del "Plan Bregano".

In tale area sono ammessi solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo le norme generali contenute nel presente piano.

Norme specifiche per nuova edificazione ed edifici esistenti in ambito urbanizzato

Art. 23. Norme specifiche per area urbanizzata di completamento – AUC

Al fine di garantire un'edificazione ordinata all'interno del tessuto urbano consolidato, costituito da edifici esistenti e lotti interstiziali liberi da edificazione, dovranno essere rispettate le presenti norme.

23.1 modalità di intervento

- Permesso di Costruire
- Denuncia di inizio attività

23.2 Indici urbanistici

- If=0,6 mc/mq
- Rc=1/3 della Sf
- H= 7,50 m

23.3 distanze

- a)Tra fabbricati: è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte dei due edifici.

  Esse sono regolate dall'art. 9 del DM 1444 del 02/04/1968.

La distanza minima tra pareti finestrate non potrà essere inferiore a 10,00 mt

- b)Dai confini: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini di proprietà. Non dovrà essere inferiore a 5,00 m e comunque ai minimi indicati dalle vigenti Leggi.

  In caso di parti aggettanti il perimetro dell'edifico superiori a 1,20 m, la distanza verrà considerata a partire dalla porzione eccedente.

  Per i manufatti interrati completamente, rispetto al piano di campagna, valgono le norme del Codice civile.

  Non costituiscono distanza dai confini la realizzazione di cappotti termici esterni su edifici esistenti.

- c)Da strade e spazi pubblici:

  Valgono le prescrizione da Codice Civile e da Codice della Strada.

  Per le nuove costruzioni e per il rifacimento di accessi carrai esistenti dovrà essere rispettato un arretramento di almeno 4,50 m dall'allineamento stradale, compreso eventuale marciapiede.

23.4 attività ammesse

Le funzioni ammesse sono tutte quelle compatibili con la residenza e secondo quelle descritte nel presente Piano delle Regole.

23.5 prescrizioni particolari

Gli interventi di nuova costruzione dovranno avere le seguenti caratteristiche:

a) la tipologia degli edifici e i materiali di rivestimento dovranno essere consoni al contesto in cui verranno realizzati e dovranno integrarsi armoniosamente con lo stesso.

   Saranno preferite tipologie e metodi costruttivi tradizionali ma di avanguardia, preferendo così tecniche volte al risparmio energetico ed alla bio-edilizia.

   Saranno tuttavia valutate proposte alternative , secondo i canoni contemporanei.

b) Le facciate degli edifici dovranno essere tinteggiate integralmente alla chiusura dei lavori.

   I colori dovranno essere scelti nella gamma cromatica delle terre nei toni dei gialli, marroni, rossi e arancio e comunque tra le tinte cosi dette calde.

   Eventuali altre colorazioni potranno essere valutate a seconda del contesto e previa approvazione dell'UTC.

Saranno ammessi rivestimenti in pietra, cotto a vista e materiali tipici del luogo e della tradizione locale.

c) I lotti edificabili o edificati, ad esclusione del nucleo di antica formazione, potranno essere recintati con recinzioni "aperte" con altezza massima di 2,00 m oltre muretto di 50 cm rivestito con intonaco tinteggiato o con materiali che riprendono la struttura principale.

Non sono ammesse recinzioni in alluminio, acciaio o ferro non tinteggiati.

23.6 lotti edificati ed edifici esistenti

Per gli edifici esistenti valgono gli indici di cui al comma 23.2 sino al loro effettivo raggiungimento.

a) Per i lotti che hanno saturato la propria possibilità edificatoria è possibile un aumento volumetrico pari al 5% dell'esistente per ragioni documentate di adeguamento igienico-sanitario.

Per i lotti che hanno superato la propria possibilità edificatoria, in caso di demolizione, anche di parti dell'edificio, non sarà possibile recuperare la volumetria in eccedenza.

b) Tutti gli edifici esistenti potranno essere assoggettati a tutte le categorie di interventi edilizi, purchè regolarmente concessi nati ed accatastati.

c) L'ampliamento di edifici esistenti è possibile, sino alla saturazione degli indici di edificabilità.

d) Gli interventi di demolizione dei fabbricati esistenti e la loro ricostruzione sono ammessi, purché:

- la demolizione sia giustificata dalle condizioni statiche dell'edificio, da dimostrarsi mediante idonea perizia tecnica,
- la riedificazione avvenga nel rispetto delle caratteristiche tipologico formali dell'intorno e non comporti un incremento della S.l.p., già utilizzata per residenza ed attività compatibili, in essere alla data di adozione del PGT.

e) Gli ampliamenti e le ricostruzioni se non entrano organicamente a far parte di cortina edificata, devono osservare i disposti dei commi precedenti

23.7 Edifici accessori (bassi fabbricati)

Sono classificati come interventi di nuova costruzione ai sensi della L.R. 12/05 art. 27, comma 1, e) e sono ammessi, nelle zone AUC, con le seguenti modalità:

- Che non sporgano più di m 2.60 dall'estradosso della soletta alla quota media del piano di campagna. In caso di soprastante copertura a falde, con inclinazione compresa tra

35% e 40%, il colmo del tetto non può superare l'altezza di m 4.00.

- Non si applicano gli indici volumetrici (V), Dc, Df, a condizione che il fronte del basso fabbricato rivolto verso il fondo finitimo non superi in alcun punto l'altezza di m. 4.00, calcolata dalla quota naturale del terreno del fabbricato in progetto.

  Devono comunque essere rispettati gli indici di permeabilità previsti per la zona.

- Che la superficie lorda non superi il 5% della superficie fondiaria di pertinenza del fabbricato principale (così come stabilito dall'art. 9.3.1 delle presenti norme) fino ad un massimo di 60 mq, al netto degli edifici esistenti purché regolarmente autorizzati.

Vengono considerate aree di pertinenza anche le aree di proprietà confinanti, compresi i comuni contermini, con quelle su cui insiste il fabbricato principale.

Art. 24. Norme specifiche per area di sviluppo urbanistico – ASU

Le presenti aree sono state definite in sede di redazione di Documento di Piano. Per gli indici si rimanda alle schede allegate al Documento di Piano e alle seguenti prescrizioni:

24.1 modalità di intervento

Le aree sono attuabili attraverso Piani Attutivi.

24.2 Indici urbanistici

- Per gli indici di edificabilità si fa riferimento alle singole schede, allegate al Documento di Piano.
- H= 7.5 m

24.3 distanze

- a)Tra fabbricati: è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte dei due edifici.

  Esse sono regolate dall'art. 9 del DM 1444 del 02/04/1968.

  La distanza minima tra pareti finestrate non potrà essere inferiore a 10.00 mt

- b)Dai confini: è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai

confini di proprietà e non dovranno essere inferiori ai minimi indicati dalle vigenti Leggi.

Per i manufatti interrati completamente rispetto al piano di campagna valgono le norme del Codice civile.

Non costituiscono distanza dai confini la realizzazione di cappotti termici esterni su edifici esistenti.

- c)Da strade e spazi pubblici:in linea generale valgono le prescrizione da Codice Civile e da Codice della Strada.

  Per le nuove costruzioni e per il rifacimento accessi carrai esistenti dovrà essere rispettato un arretramento di almeno 4,50 m dall'allineamento stradale, compreso eventuale marciapiede.

24.4 attività ammesse

Le funzioni ammesse sono tutte quelle compatibili con la residenza e secondo quelle descritte nell'art.9 del presente Piano delle Regole.

24.5 prescrizioni particolari

Valgono le prescrizioni di cui al comma 23.5 dell'art. 23.

24.6 Edifici esistenti

Eventuali edifici esistenti all'interno delle zone ASU dovranno essere inclusi nel progetto di Piano Attutivo.

Sino ad allora gli interventi possibili su di essi saranno quelli cui alle lettere a,b,c,d dell'art.27 della LR 12/05 se regolarmente concessionati ed accatastati, della solo manutenzione ordinaria se non regolari.

24.7 Standards

I soggetti attuatori all'interno delle zone ASU dovranno cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione primaria e le aree destinate a standards come indicato nelle relative schede allegate al presente Piano delle Regole.

Nel caso in cui nella scheda non sia specificata la dislocazione dello standards da cedere, l'Amministrazione Comunale potrà decidere se reperire all'esterno del Piano Attuativo le attrezzature pubbliche.

Le aree prescelte saranno tra quelle destinate a servizi all'interno del Piano dei Servizi e saranno incluse nel Piano Attuativo in sede di convenzione.

Inoltre l'Amministrazione Comunale avrà facoltà, a seconda delle esigenze, di monetizzare le aree standards.

24.8 Parcheggi e posti auto

È fatto obbligo, in fase di progettazione del Piano Attutivo, di reperire parcheggi privati, accessibili da spazi pubblici, nella misura di 1 mq ogni 100 mc, oltre agli spazi da reperire per legge.

L'Amministrazione Comunale avrà facoltà, a seconda delle esigenze, di monetizzare tali aree.

Art. 25. Comparto soggetto a Disposizioni Urbanistiche

Le aree o i comparti ricompresi in queste zone fanno parte a tutti gli effetti dell'area urbanizzata di completamento – AUC e pertanto valgono le disposizioni di cui all'art. 23.

I singoli lotti dovranno essere edificati seguendo le modalità contenute nelle schede allegate al presente Piano delle Regole.

Art. 26. Comparto soggetto a Pianificazione Particolareggiata Convenzionata

Per i comparti assoggettati a PPC valgono gli indici e le prescrizioni dell'art. 23, in quanto appartenenti all'area urbanizzata di completamento – AUC.

Tali aree sono attuabili solamente attraverso Piani Attuativi in convenzione con il comune.

Il Piano Attuativo dovrà seguire i contenuti delle schede allegate al presente Piano delle Regole.

Art. 27. Area a standards

Le aree a standards sono state definite in sede di redazione di Piano dei Servizi.
Esse si dividono in esistenti, sulle quali insistono funzioni pubbliche funzionanti, e di progetto.

27.1 Le aree destinate a servizi ricomprese all'interno di Piani Attuativi e ASU saranno realizzate direttamente in fase di attuazione dei relativi piani.
La loro progettazione e definizione dovrà essere definita e concordata con il Comune in sede di Convezione.

27.2 Per tutti gli edifici esistenti e che svolgono funzioni pubbliche in area a standards sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.8.

27.3 le nuove costruzioni sono ammesse con Permesso di Costruire.
Saranno ammesse differenti funzioni d'uso rispetto a quanto previsto nel Piano dei Servizi se sopraggiunte nuove esigenze.
A detta norma fanno eccezione le aree destinate alle esigenze religiose.
Le nuove attrezzature di interesse collettivo potranno essere realizzate direttamente dal Comune o previa convenzione, da proponente privato.

27.4 le aree di interesse pubblico destinate ad attività sportive potranno essere realizzate e gestite direttamente da privati, previa convenzione con il Comune. Le nuove costruzioni saranno ammesse con Permesso di Costruire e previa definizione e convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Dovrà essere rispettato un RC pari al 10% con una superficie minima destinata al verde o comunque permeabile pari al 50% della superficie del lotto.

Le attività ed attrezzature dovranno rispettare la natura del luogo e le prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi.

27.5 le aree destinate a parcheggi pubblici dovranno essere alberate e schermate, in caso di adiacenza ad aree verdi o residenza, con vegetazione adeguata.

Dovranno essere pavimentate e adeguatamente illuminate.

Dovranno essere previsti adeguati posti auto nel rispetto delle barriere architettoniche.

Su tali aree saranno ammesse solamente opere in stretta connessione con la funzione svolta.

Art. 28. Area per servizi comunali

Per queste aree destinate ad attrezzature ed impianti sono ammessi tutti gli interventi definiti all'art.8.

Sono inoltre ammesse eventuali residenze per il personale addetto alla manutenzione e custodia del bene con S.l.p. massima pari a 120 mq.

Non sono ammesse altre destinazioni d'uso se non strettamente connesse al servizio erogato.

Art. 29. Area sportiva ad uso privato

In quest'area sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Norme specifiche valevoli per tutto l'ambito urbanizzato

Art. 30. Area speciali, impianti tecnologici

30.1 Area di sedime ferroviario:

queste aree comprendono la porzione di territorio interessata dall'attraversamento della linea ferroviaria.

Su tali aree, destinate ad impianti ferroviari, sono ammessi solamente gli interventi strettamente collegati alla struttura in essere previa autorizzazione mediante permesso di Costruire.

Resta inteso che sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria al fine della funzionalità dell'impianto stesso.

30.2 Cabina elettriche:

Tali opere sono assentite attraverso Permesso di Costruire.

Dovranno essere rispettate le seguenti norme:

30.2.1 il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia

30.2.2 la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura

30.2.3 le cabine potranno essere costruite a confine di proprietà.

30.2.4 le cabine elettriche potranno essere realizzate anche in fascia di rispetto stradale.

30.2.5 Tali manufatti dovranno, ove possibile, essere preferibilmente interrati, anche in parte e schermati con barriere vegetate.

30.2.6 Se facenti parte di un complesso edilizio, esse dovranno essere intonacate e tinteggiate come il resto dell'edificio.

30.3 Campeggi e depositi roulotte

All'interno di tutto il territorio comunale, salvo diversa disposizione e decisione dell'Amministrazione comunale, è fatto divieto di istituire campeggi e depositi anche temporanei di roulotte e camper.

Art. 31. Parcheggi, box e posti auto

In tutti gli edifici destinati alla residenza ed a tutti gli altri usi, dovranno essere reperiti posti auto in box, autorimesse o parcheggi, in adeguata misura, secondo le seguenti prescrizioni e gli art. 66, 67, 68, 69 della LR 12/2005.

Le autorimesse dei nuovi edifici di norma dovranno essere interrate, alloggiate sotto gli stessi o realizzate in contiguità con l'edificio principale.

Un posto auto incide nella misura di 25 mq.

31.1 Tabella dotazione posti auto

Tipologia di intervento	Dotazione minima
Residenza	
Residenza	1 mq ogni 10 mc
Servizi comunali	
Edifici pubblici (municipio, biblioteca, ambulatorio, etc…)	1 p.a. ogni 10 mq di Slp 1 p.a. ogni 2 addetti
Cimitero	1 p.a. ogni 200 mq di superficie
Scuole dell'obbligo	1 p.a. ogni 20 alunni
Strutture sportive	
Campi sportivi all'aperto	1 p.a. ogni 50 mq di Sup
Campi da tennis	5 p.a. ogni campo
Palestre	1 p.a. ogni 20 mq di Slp 1 p.a. ogni 80 mq di Slp per addetti
Maneggi ed impianti per sport equestri	1 p.a. ogni 100 mq di Superficie 1 p.a. ogni 80 mq di Slp per addetti
Strutture terziario/commerciale/artigianato di servizio	
Uffici	1 p.a. ogni 20 mq di Slp
Spazi commerciali di vicinato	1 p.a. ogni 30 mq di Slp per addetti 1 p.a. ogni 50 mq di Slp per clienti
Artigianato di servizio	1 p.a. ogni 30 mq di Slp per addetti 1 p.a. ogni 50 mq di Slp per clienti

Strutture ricettive	
Alberghi, pensioni	1 p.a. ogni 80 mq di Slp 1 p.a. ogni 2 posti letto
Ristoranti, locande e somministrazione di bevande	Vedi art. 39
Strutture per lo spettacolo	
Cinema, teatri e simili	1 p.a. ogni 10 posti

31.1 Autorimesse, box, parcheggi privati ma destinati al servizio pubblico

In ogni intervento di nuova costruzione soggetta a Piano Attuativo i posti auto previsti dovranno seguire le presenti prescrizioni:

- i parcheggi dovranno essere reperiti sul lotto di pertinenza. Ove ciò non sia possibile è ammesso reperire tali spazi anche in aree adiacenti previo atto di pertinenza secondo quanto disposto dagli art. 66, 67, 68 e 69 della LR 12/05 e successive modifiche ed integrazioni.

- Nel caso di costruzioni in zone AUC o nel nucleo di antica formazione, ove per la conformazione dell'edificato esistente e consolidato non è possibile ricavare gli spazi destinati a

parcheggi, sarà possibile, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, convenzionare posti auto pubblici esistenti o monetizzare tali spazi.

31.2 Autorimesse, box, parcheggi privati

In ogni intervento di nuova costruzione residenziale dovranno essere previsti posti auto secondo le presenti prescrizioni:

- la quantità minima di posti auto dovrà essere in misura di 1 mq ogni 10 mc di volume edificato.

- Gli spazi di manovra, di accesso e gli spazi adibiti a box o ricovero mezzi auto, non sono computati nella Superficie Lorda di Pavimento nella misura non eccedente il 20% della quantità minima prescritta.

- I box interrati potranno essere realizzati a confine di proprietà.

Art. 32. Fabbricati accessori e manufatti complementari

32.1 Fabbricato accessorio:

Si intende per fabbricato accessorio un manufatto a servizio dell'edifico principale residenziale, che per le sue caratteristiche non è abitabile.

Essi possono essere realizzati ed autorizzati contestualmente all'edificio cui svolgono la funzione di accessorio o successivamente, previa autorizzazione e dovranno rispettare i parametri urbanistici di zona.

Non dovranno costituire disordine urbanistico ed avere le seguenti caratteristiche:

- H massima pari a 2,50 m misurata all'estradosso di copertura piana dal piano di spiccato;
- H massima pari a 3,50 m misurata all'estradosso della linea di colmo di copertura a falde dal piano di spiccato;
- H massima di imposta delle falde pari a 2,50 m;
- Superficie coperta non superiore a 25 mq di Slp totali, compresa quella esistente se presente.
- Funzioni ammesse

  Ricovero attrezzi, ripostiglio in genere. E' vietato l'uso come magazzino o per attività commerciali, industriali ed artigianali.

32.2 <u>Manufatti complementari</u>

Sono considerati tali quei manufatti che per una dimensione inferiore o uguale ai 6 mq svolgono la funzione di ricovero attrezzi, piccoli edifici ornamentali, berceaux, serre.

Tali manufatti non dovranno comportare disordine urbanistico.

Potranno essere realizzati a confine di proprietà con un'altezza pari a 2,50 m misurata all'estradosso della linea di colmo dal piano di spiccato.

E' consentito l'uso di strutture prefabbricate purchè ben inserite nel contesto.

Possono essere realizzati, previa autorizzazione, in deroga ai parametri urbanistici di zona.

32.3 Accessori e manufatti complementari esistenti

Per tali fabbricati è consentita la manutenzione straordinaria se regolarmente autorizzati e concessionari.

È possibile regolarizzare i manufatti non autorizzati, rispettando i parametri di cui sopra.

Art. 33. Recinzioni

33.1 Per recinzioni si intende un manufatto con funzioni di delimitazione delle proprietà, costituito da barriere trasparenti (in rete o inferriata) a giorno, eventualmente integrata da essenze vegetali con o senza basamento in muratura.

33.2 Per delimitazione dei confini si intende un manufatto costituito da semplici pali infissi nel terreno, senza opere di fondazioni, a sostegno di elementi orizzontali, eventualmente integrato da essenze vegetali.

33.3 Nelle zone urbane, le recinzioni, possono essere costituite da zoccolo in muratura con altezza fuori terra non superire a 0,50 m.

Sono ammesse siepi, reti metalliche, cancellate metalliche verniciate o in legno, barriere acustiche (ove necessarie) di altezza non superiore a 2,00 m.

Sono consentite recinzioni cieche sui confini interni, con altezza massima di 2,50 m in muratura o prefabbricate, ad esclusione dei lati su strada e delle rientranze fino a 3,00 m dalla stessa.

33.4 I cancelli e i passi carrabili dovranno essere arretrati di almeno 4,50 m dal ciglio stradale.

Il raccordo tra cancello e recinzione dovrà avvenire con angolo compreso tra 30° e 45°.

33.5 Gli accessi pedonali dovranno essere arretrati di almeno 1,50 m dal ciglio stradale o dall'eventuale ciglio del marciapiede.

Art. 34. Chioschi, edicole

Possono essere posizionati prospicienti a strada pubblica secondo i commi 2 e 3 dell'art. 20 del Nuovo Codice della Strada Dlgs n. 285 del 30/04/1992 e successive modificazioni ed integrazioni del DL 97/2008 GU 128 del 03/06/2008.

Art. 35. Piscine

E' ammessa, previa presentazione di Permesso di Costruire o DIA, la realizzazione di piscine interrate o fuori terra per un massimo di 1,50 m di altezza dal terreno.

Esse dovranno mantenere una distanza minima dai confini di fondi privati di almeno 2,00 m lineari.

Per le distanze da strade e/o aree pubbliche valgono le norme del Codice Civile.

Le piscine coperte sono considerate come costruzioni, pertanto valgono le norme del presente piano e del Codice Civile.

Art. 36. Verde pertinenziale

Il verde considerato pertinenziale, di uso esclusivo privato, dovrà essere curato e mantenuto in quanto facente parte del più ampio sistema del verde che costituisce la continuità della rete ecologica.

Pertanto le aree pertinenziali dovranno essere il più possibile contigue tra loro e analoghe a quelle dei lotti confinanti.

Si dovranno utilizzare specie arboree tipiche del luoghi ma nel contempo favorire la biodiversità attraverso la diversificazione delle essenze.

Art. 37. Recupero di sottotetti ai fini abitativi

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti secondo l'art. 63 e 64 della LR 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni è possibile su tutto il territorio comunale.

Per sottotetto esistente si intende la porzione compresa tra l'ultimo piano abitabile e ed il tetto.

Il recupero di sottotetto rientra negli interventi di ristrutturazione edilizia così come definito nell'art. 64 della LR 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli interventi di recupero dei sottotetti devono, in ogni caso, essere realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia cui si fa esplicito riferimento.

Art. 38. Attività commerciali

Gli edifici e le attività commerciali sono regolati dall'art. 4 del DLgs n. 114 del 31/03/1998. Ai sensi di tale decreto si intende superficie di vendita l'area destinata alla vendita con l'esclusione dei magazzini, depositi, uffici, servizi ed eventuali locali di lavorazione.

All'interno del territorio comunale sono ammessi solamente esercizi di vendita di vicinato.

Per l'apertura di nuovi esercizi commerciali è necessaria la contestuale presentazione della domanda di Permesso di Costruire o DIA e di autorizzazione all'esercizio.

Per quanto riguarda il commercio su aree pubbliche questo è consentito in accordo con l'Amministrazione comunale.
Esso è disciplinato dalla LR 15 del 21/03/2000.

Appositi regolamenti saranno concordati in occasioni di eventi particolari quali feste sagre etc.

Art. 39. Attività somministrazione bevande, cibo

Le attività di somministrazione di alimenti e bevande sono regolate dalla LR n. 30 del 24/12/2003 e dalla DGR n. 7/17516 del 16/05/2004.

39.1 Per il rilascio dell'autorizzazione all'apertura secondo i disposti di legge vigente, dovranno essere reperiti adeguati spazi di parcheggio anche in caso ampliamento e/o trasferimento delle attività in essere.
39.2 La dotazione si intende adeguata, ad esclusione del nucleo di antica formazione, dimostrando la realizzazione di nuova superficie a parcheggio pari ad almeno la superficie complessiva dell'esercizio o la effettiva disponibilità di area a parcheggio esistente ed eventualmente sovradimensionata.
39.3 Nei nuclei di antica formazione il permesso di apertura, ampliamento e/o trasferimento di attività di somministrazione è subordinata al rispetto delle norme di zona.

39.4 Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, le attività di somministrazione sono vietate ad esclusione delle attività correlate a funzioni di agriturismo.

Art. 40. Attività artigianali, industriali, depositi

All'interno del territorio comunale non sono previsti insediamenti di nuove attività industriali ed artigianali.
Le uniche attività possibili sono quelle di artigianato di servizio, così come definito al comma 9.4 dell'art 9 delle presenti norme e che comunque non risultino moleste.

Sono consentite le attività già in essere e per queste sono autorizzati interventi di manutenzione straordinaria e di adeguamento.
E' possibile il cambio di destinazione in residenziale delle attività esistenti, qualora cessassero l'attività stessa.

40.1 Depositi di inerti
Le attività di deposito rottami, materiali da demolizione o di cava è assimilabile alle attività produttive e pertanto vietate all'interno di tutto il territorio comunale.
Per le attività in essere è prevista la ordinaria manutenzione purchè il luogo sia ben organizzato, recintato e che non arrechi alcun danno all'ambiente.

Nel caso di attività in zone ad elevata naturalità o protette, esse dovranno cessare e delocalizzate in luoghi più consoni.

Art. 41. Salvaguardia delle riserve idriche

Al fine della salvaguardia delle riserve idriche ed abbattere i consumi di acqua potabile, tutti gli interventi di nuova costruzione devono prevedere sistemi di accumulo dell'acqua piovana favorendone il riutilizzo per usi diversi dall'alimentazione.

L'uso compatibile dovrà avvenire per l'irrigazione di aree verdi, il lavaggio di aree perimetrali, l'autolavaggio, l'alimentazione di reti antincendio ove previste, l'alimentazione cassette di scarico WC e delle lavatrici se predisposti.

Il progetto di tali manufatti relativo all'installazione ed il dimensionamento dovranno essere conformi alle normative vigenti.

L'impianto di captazione ed accumulo deve essere completamente indipendente e per nessun motivo dovrà intercettare o venire a contatto con il sistema di distribuzione della rete potabile

Le vasche di accumulo dovranno essere interrate e/o opportunamente schermate con vegetazione.

Art. 42. Fascia di rispetto cimiteriale

Nella zona di rispetto cimiteriale non è consentita alcuna edificazione.

È consentita la posa, a carattere provvisorio, di chioschi nella misura massima di uno, per la vendita di fiori.

Per gli edifici ed accessori esistenti è consentita la manutenzione straordinaria se regolarmente concessionari ed accatastati.

Art. 43. Fascia di rispetto delle riserve idriche

Tali aree sono individuate nella tavola dei vincoli allegata al Documento di piano e meglio definite all'interno dello studio idrogeologico al quale si rimanda.

All'interno di tale aree è fatto divieto assoluto di edificazione.

E' fatto divieto immettere nel suolo e nel sottosuolo scarichi di rifiuti liquidi o solidi.

Art. 44. Fasce di rispetto degli elettrodotti

Le aree sottoposte a fasce di rispetto degli elettrodotti, così come specificato nella tavola dei Vincoli allegata al Documento di Piano, non potranno essere edificate, nel rispetto delle vigenti norme in materia.

Art. 45. Fascia di rispetto ferroviario

Lungo la linea ferroviaria per una fascia che si estende parallelamente all'ultima rotaia più vicina per una profondità pari a 30,00 m è vietata qualsiasi tipo di edificazione.

E' inoltre fatto obbligo mantenere in sicurezza gli edifici esistenti all'interno di tale fascia.

Art. 46. Norme di tutela idrogeologica

Per le norme di tutela idrogeologica e per la fattibilità edificatoria nelle varie aree del territorio si rimanda alle norme geologiche contenute nello Studio idrogeologico.

Art. 47. Energia alternativa e sistemi di risparmio energetico

47.1 Ai sensi del DGR n. 5018/2007 per tutti gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia dovranno essere adottati sistemi di energia alternativa per la produzione di energia termica al fine di coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria dell'edificio, ridotto al 20% per gli edifici situati all'interno del nucleo di antica formazione.

47.2 i sistemi adottati per il raggiungimento dei requisiti del precedente comma dovranno integrarsi con l'intero complesso ed essere il più possibile in armonia con il contesto.

Preferibilmente i pannelli solari, dovranno essere installati sulle coperture degli edifici ed integrati con esse.

Art. 48. Perequazione, Compensazione, Incentivazione

48.1 Perequazione

Ai fini di garantire l'equità distributiva dei diritti edificatori, a tutte le aree di completamento del territorio comunale – AUC (sono tassativamente escluse la zona A, le aree destinate all'agricoltura e quelle non soggette a trasformazione urbanistica) è attribuito un identico indice di edificabilità territoriale pari a

0,6 mc/mq.

Tali diritti edificatori sono trasferibili o commerciabili tra proprietari all'interno del comparto anche per favorire forme di compensazione fra i fabbisogni dei vari lotti.

Deve comunque essere verificato il rapporto di copertura.

Il trasferimento e la commercializzazione di tali diritti deve avvenire con atto registrato.

Nei Piani Attuativi (zona ASU), la volumetria assegnata nonché gli oneri derivanti dalla dotazione di opere di urbanizzazione vengono ripartiti, in modo proporzionale, tra tutti i proprietari di terreni ricompresi nel perimetro del piano.

Il Piano Attuativo, in accordo cono il Comune, determinerà poi la distribuzione dell'edificazione nonché la cessione e/o realizzazione di aree per servizi ed infrastrutture.

48.2 Compensazione

Nelle aree destinate alla realizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico, non disciplinate da Piani Attuativi, è applicato

l'istituto della compensazione con possibilità di acquisire diritti edificatori al momento della cessione dell'area al Comune.

Tali diritti, sotto forma di volumetria, liberamente commerciabili, sono trasferibili sulle aree edificabili indicate nel PGT come AUC e ASU.

In luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, a fronte della cessione gratuita dell'area, l'Amministrazione Comunale attribuisce, a compenso, un indice virtuale pari a 0,3 mc/mq.

Le aree che ricevono o acquistano tale diritto non potranno superare l'incremento del 20% del volume assegnato, previa verifica del rapporto di copertura che dovrà comunque essere rispettato.

Il trasferimento dei diritti edificatori dovrà avvenire con atto registrato.

In alternativa alla cessione dell'area il proprietario del lotto potrà realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico mediante stipulazione di Convenzione con il Comune per la gestione del servizio.

48.3 Incentivazione

Oltre alla riduzione degli oneri di urbanizzazione prevista dall'art. 44 comma 18 della L. 12/05 è data la possibilità, nelle zone di edificazione, di incrementare i diritti edificatori, nella misura massima del 10% del volume assentito per la realizzazione di interventi di edilizia bio-climatica e di risparmio energetico.

L'istituto dell'incentivazione trova applicazione anche nella zona "Nucleo di Antica formazione", solo per la realizzazione di esercizi di vendita al dettaglio e di servizi alla persona.

Nei Piani Attuativi può anche essere attribuito un incremento del 10% al fine del perseguimento delle seguenti finalità: maggiori dotazioni in termini quantitativi e/o qualitativi di attrezzature e spazi pubblici fruibili da tutta la comunità; interventi significativi volti al miglioramento della qualità ambientale ed alla tutela e salvaguardia del paesaggio.

Il volume assegnato al Piano Attuativo, per effetto di incentivazione o compensazione non potrà in ogni caso essere superiore al 20% di quello assegnato.

Gli incrementi sono concessi, previa presentazione di adeguata documentazione a firma di tecnici abilitati, dall'Amministrazione Comunale che, valutata la validità ed entità della proposta, può confermare/ridurre/annullare la percentuale dell'incremento stesso.

TITOLO V

Disciplina del territorio urbano non consolidato

Art. 49. Classificazione del territorio non urbanizzato in aree di intervento

Il territorio comunale non urbanizzato, così come definito nel Documento di Piano, in relazione alle caratteristiche delle attività, caratteristiche e conformazione, é stato suddiviso nelle seguenti aree, indicate nella *tavola b_Previsioni di piano* e allegata al presente Piano delle Regole.

- Area boschiva
- Area a prato
- Area agricola
- Area ad elevato valore ambientale – SIC

Art. 50. Aree boscate

Le presenti norme sono finalizzate alla tutela e conservazione delle aree boscate esistenti così come prescritto nella LR n. 27 del 28/10/2004 all'art. 1, comma 5.

50.1 Per aree boscate si intendono quelle definite nell'art. 3 della LR n. 27 del 28/10/2004 ed individuate sulla tavola di piano allegata al presente Piano delle Regole redatta secondo aerofotogrammetrico del 2007.

50.2 All'interno delle superfici forestali non sono ammesse edificazioni.
Le operazioni agricole sono limitate alla reintegrazione e mantenimento dell'area agro-forestale.

50.3 Le attività ammesse sono quelle riportate nella normativa contenuta nella LR n. 27 del 28/10/2004.

50.4 Nelle aree boscate non sono ammesse recinzioni. Solo a seguito di motivate esigenze potranno essere recintate aree di modesta entità con staccionate in legno formate da assi orizzontali a maglia larga sostenuti da elementi verticali. L'altezza massima della struttura non potrà superare il 1,20 m. Nessun elemento orizzontale potrà essere a diretto contatto col terreno ma dovrà essere posto ad un'altezza non inferiore ai 40 cm da esso al fine di consentire la libera circolazione della fauna.

Art. 51 Area a prato

Le presenti norme sono finalizzate alla tutela e conservazione delle aree a prato, non coltivate, esistenti.

Tali aree sono individuate sulla tavola di piano allegata al presente Piano delle Regole secondo aerofotogrammetrico del 2007.

51.1 Per tali aree si intendono quelle parti di territorio non coltivato, che funge da cuscinetto tra l'edificato e non, che assumono ruolo importante di elemento paesaggistico e naturalistico.

51.2 All'interno di dette aree non sono ammesse edificazioni di alcun tipo, le operazioni agricole sono limitate alla reintegrazione e mantenimento dell'area nonché al mantenimento del decoro attraverso la pulizia costante dell'area stessa.

51.3 Sono ammessi eventuali utilizzi come orti e frutteti privati. Potranno essere messe a dimora specie arboree di tipo autoctono e della tradizione locale.

51.4 Non sono ammesse recinzioni. Solo a seguito di motivate esigenze potranno essere recintate aree di modesta entità con staccionate in legno formate da assi orizzontali a maglia larga sostenuti da elementi verticali con passo di 2,00 m. L'altezza massima della struttura non potrà superare il 1,20 m. Nessun elemento orizzontale potrà essere a diretto contatto col terreno ma dovrà essere posto ad un'altezza non inferiore ai 40 cm da esso al fine di consentire la libera circolazione della fauna.

Art. 52. Aree agricole

Le presenti norme sono finalizzate alla tutela e conservazione delle aree a destinate all'attività agricola secondo i disposti degli articoli 59, 60, 61, 62 della LR 12 del 11/03/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.
Tali aree sono individuate sulla tavola di piano allegata al presente Piano delle Regole secondo aerofotogrammetrico del 2007 e dati forniti dall'Area ambiente e marketing territorio - politiche per l'agricoltura e gestione faunistica – commercio" della Provincia di Varese.

52.1 Tali aree sono riservate per la pratica delle attività agricole e si intendono quelle parti di territorio appartenenti ad aziende agricole operanti sul territorio e quelle parti a confine con esse che sono naturale espansione e di salvaguardia delle stesse.

52.2 Gli interventi ammissibili in tali aree sia per nuove costruzioni che per gli edifici esistenti in funzione della conduzione del fondo, sono regolati dall'art. 59 della LR 12 del 11/03/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

52.3 Tutti gli interventi sono assentiti secondo le modalità contenute nell'art. 60, 61, 62 della LR 12 del 11/03/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

52.4 Tutte le nuove costruzioni e gli ampliamenti destinati ad attrezzature ed infrastrutture produttive in funzione della conduzione del fondo devono osservare le seguenti distanze:

52.4.1 per la residenza

- dai confini di proprietà 5,00 m
- tra edifici residenziali 10,00 m
- da edifici produttivi 20,00 m
- altezza massima 7,50 m

52.4.2 per gli edifici produttivi

- dai confini 20,00 m
- da edifici residenziali 20,00
- tra edifici agricoli produttivi 10,00
- altezza 10,00 m. In deroga l'altezza per l'installazione di silos

52.5 Tutti gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia oltre ai disposti dei precedenti commi dovranno seguire i seguenti requisiti tipologici:

- L'impianto dovrà essere il più semplice possibile seguendo la tipologia tradizionale degli edifici rurali locali.

- Le aperture dovranno seguire un disegno simmetrico, preferibilmente rettangolari. In caso di ristrutturazione dovranno essere mantenuti i ritmi originali ed eventuali schermature a "nido d'ape" in mattoni.

- Sono vietate coperture piane. I tetti dovranno essere a due falde con inclinazione compresa tra il 30 e il 40 percento. Saranno ammessi abbaini alla lombarda in linea con le aperture sottostanti. Saranno ammesse solamente tegole in cotto, anche antichizzate, del tipo a coppo o portoghesi.

- Le pareti esterne dovranno essere intonacate e tinteggiate nella scelta cromatica delle terre nelle scale dei gialli, arancio, rossi e marroni e comunque previa campionatura. Altre colorazioni saranno ammesse se originarie e previo parere dell'UTC.

Sono ammessi rivestimenti in pietra, in laterizio a corsi regolari.

- I serramenti saranno del tipo tradizionali, potranno essere in alluminio e/o ferro purchè verniciati.

Non sono ammessi sistemi oscuranti del tipo avvolgibile o alla veneziana.

- Per i fabbricati accessori, per ricovero animali, stalle e magazzini, valgono le disposizioni precedenti. Per questi manufatti saranno ammesse aperture a nastro. Sono ammessi elementi prefabbricati purchè non visibili direttamente.

52.6 per tutti gli altri requisiti, prestazioni e parametri funzionali delle aziende agricole si rimanda al Regolamento di Igiene e al DDG della Regione Lombardia n. 20109 del 29/12/2005.

52.7 Per tutti gli edifici esistenti destinati a residenza dell'imprenditore agricolo sono ammessi ampliamenti nella misura non superiore al 30% della superficie utile.

52.8 Per le costruzioni esistenti destinate ad attrezzature ed infrastrutture produttive in funzione della conduzione del fondo di cui LR 93/80:

sono ammessi interventi di recupero ed ampliamenti fino a raggiungere la misura massima prevista dall'art. 2 della citata Legge regionale.

Per tali edifici e manufatti deve essere, inoltre, rispettata la distanza minima tra edifici per allevamenti bovini, avicunicoli e di altri animali: m 150,00;

52.9 Non sono ammesse recinzioni. Solo a seguito di motivate esigenze potranno essere recintate aree di modesta entità con staccionate in legno

formate da assi orizzontali a maglia larga sostenuti da elementi verticali. L'altezza massima della struttura non potrà superare il 1,20 m. Nessun elemento orizzontale potrà essere a diretto contatto col terreno ma dovrà essere posto ad un'altezza non inferiore ai 40 cm da esso al fine di consentire la libera circolazione della fauna.

52.9.1 Sono consentite in deroga recinzioni realizzate per necessità in funzione della conduzione dell'azienda agricola.

52.9.2 Sono altresì consentite recinzioni per i fabbricati adibiti ad abitazione secondo la normativa per le zone residenziali.

52.10 nell'area individuata con la lettera "S" ai fini di evitare l'interferenza con i coni ottici, non è ammesso alcun tipo di

edificazione ad eccezione dei manufatti strettamente legati alla conduzione del fondo, nei limiti di cui all'art. 53.

Art. 53. Prescrizioni specifiche

Le seguenti norme valgono per tutte le aree di cui agli art. 50, 51, 52 del presente piano delle regole:

53.1 Sono vietate modifiche ed alterazioni dell'andamento naturale del terreno, ogni modifica dovrà essere autorizzata dagli Uffici Comunali.

53.2 Non sono ammessi interventi che alterino il corso naturale delle acque e la captazione delle stesse.

53.3 Ai soli fini di esigenze di coltura e di nuova organizzazione dei fondi è ammesso, senza alterare l'equilibrio ecologico del luogo e previa autorizzazione degli Enti competenti, l'abbattimento di alberi.

53.4 E' ammessa, previa autorizzazione, la realizzazione di coperture stagionali per la protezione delle colture.

53.5 Piccoli edifici/Ricovero attrezzi

53.5.1 Zona agricola

Oltre a quanto previsto dalla L. n .12 del 11/03/2005 per l'edificazione nelle aree destinate all'agricoltura è ammesso

che i proprietari di aree ricadenti nella zona, possano, previa richiesta di autorizzazione ed ai soli fini della conduzione del fondo, riattivare e/o edificare piccoli edifici per il ricovero di attrezzi agricoli nel rispetto dei seguenti parametri e caratteristiche:

- S.c. max = 12,00 mq ;
- H. Max all'imposta di falda = 2,30 m;
- Copertura a due falde con pendenza tra il 35% e 40%;
- Manto di copertura in tegole in cotto del tipo "coppo" o "portoghesi";
- Tamponamenti in muratura intonacata/tinteggiata;
- Serramenti in ferro verniciato (marrone, grigio micaceo e simili) o legno;
- Sup. minima a disposizione/di pertinenza di 1 ettaro. Per fondi di superficie superiore l'edificazione è comunque ammessa ma una sola volta.

53.5.2 Zona a prato

In deroga a quanto previsto dall'art. 50, previa richiesta di autorizzazione ed ai soli fini della conduzione del fondo, è ammesso riattivare e/o edificare piccoli edifici per il ricovero di attrezzi agricoli nel rispetto dei seguenti parametri e caratteristiche:

- S.c. max = 10,00 mq ;

- H. Max all'imposta di falda = 2,30 m;
- Copertura a due falde con pendenza tra il 35% e 40%;
- Manto di copertura in tegole in cotto del tipo "coppo" o "portoghesi";
- Tamponamenti in muratura intonacata/tinteggiata;
- Serramenti in ferro verniciato (marrone, grigio micaceo e simili) o legno;
- Sup. minima a disposizione/di pertinenza di 5.000 mq. Per fondi di superficie superiore l'edificazione è comunque ammessa ma una sola volta.

Ai fini del raggiungimento della superficie minima per l'edificazione è possibile sommare le aree di lotti anche non contigui e di diversa proprietà. In tal caso dovrà essere stipulata apposita convenzione tra il Comune ed i proprietari.

53.5.3 Zona boscata

In deroga a quanto previsto dall'art,. 50, previa richiesta di autorizzazione ed ai soli fini della conduzione del fondo, è ammesso riattivare e/o edificare piccoli edifici per il ricovero attrezzi agricoli nel rispetto dei seguenti parametri e caratteristiche:

- S.c. max = 10,00 mq ;
- H. Max all'imposta di falda = 2,30 m;
- Copertura a due falde con pendenza tra il 35% e 40%;

- Manto di copertura in tegole in cotto del tipo "coppo" o "portoghesi";
- Tamponamenti in muratura intonacata/tinteggiata;
- Serramenti in ferro verniciato (marrone, grigio micaceo e simili) o legno;
- Sup. minima a disposizione/di pertinenza di 1 ettaro. Per fondi di superficie superiore l'edificazione è comunque ammessa ma una sola volta.

  Ai fini del raggiungimento della superficie minima per l'edificazione è possibile sommare le aree di lotti anche non contigui e di diversa proprietà. In tal caso dovrà essere stipulata apposita convenzione tra il Comune ed i proprietari.

Si precisa che per i manufatti di cui sopra, al fine di non interferire con i coni ottici visivi, non sono comunque ammesse altezze superiori.

Art. 54 Edifici esistenti in zona agricola, a prato e boscata

Per gli edifici esistenti nella zona agricola, a prato e boscata, individuati con apposita grafia nella tavola *b_Previsioni di piano*, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a,b,c,d dell'art. 8 e più precisamente:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;

- Ristrutturazione edilizia.

Ai soli fini di adeguamenti igienico/funzionali, adeguatamente documentati, è concesso un ampliamento dei suddetti edifici non superiore al 15% della S.l.p. esistente.

Tutti gli altri edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, ricadenti nelle suddette zone, possono essere sanati purchè rientranti nei limiti delle rispettive zone di cui all'art. 53 comma 53.5.

Art. 55. Campeggi e depositi roulotte

All'interno delle aree di cui agli art. 49, 50, 51, salvo diversa disposizione e decisione dell'Amministrazione comunale, è fatto divieto di istituire campeggi e depositi anche temporanei di roulotte e camper.

Art. 56. Area Fornace e cava

In tale area sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 8 del presente Piano delle Regole.

Tali interventi potranno essere attuati solo tramite P.I.I. e finalizzati unicamente alla realizzazione di strutture con funzioni di carattere:

- didattico;
- museale;
- recupero del valore storico;

- naturalistico.

Devono essere osservate le indicazioni contenute nel PTCP.

Art. 57. Area ad elevato valore ambientale – SIC Lago di Biandronno

Area SIC Lago di Biandronno: n. 6, codice IT2010006.

Denominazione: riserva naturale Lago di Biandronno DCR 1857/19.12.84 Ente gestore: Provincia di Varese.

57.1 Per tutte le tipologie di trasformazione e attività ricadenti all'interno del perimetro del SIC si rimanda alle normative regionali in materia di tutela e sviluppo dei siti appartenenti a "Natura 2000".

57.2 Tutti gli interventi ricadenti nel perimetro del SIC "Lago di Biandronno" o nelle immediate vicinanze (così come delimitato nella tavola *a.1_Individuazione dei contenuti prescrittivi dei piani sovracomunali* allegata al presente Piano delle Regole) dovranno essere sottoposti all'esame della Provincia di Varese in qualità di Ente gestore che provvederà a valutare l'opportunità di attivare la procedura di valutazione di incidenza ai sensi del DGR 7/14106 del 08/08/2003 e successive integrazioni e modifiche.

TITOLO VI

Disciplina della rete stradale

Art. 58. Definizioni

Le presenti norme si riferiscono a quella parte di territorio definito come "strade" ovvero un'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali, come da Nuovo Codice della Strada Dl n. 285 del 30/04/1992 aggiornato ed integrato con il Dl 92/2008 e Dl 97/2008.

Tutte le strade del territorio comunale, nonché le previsioni, le fasce di rispetto etc. sono indicate nella tavola *C_Gerarchia delle strade* allegata al presente Piano delle Regole.

Art. 59. Classificazione della viabilità comunale

Per semplificazione ed ai soli fini urbanistici le strade del territorio comunale sono state denominate classificandole secondo l'art. 2 del sopra citato Nuovo Codice della strada e secondo lo schema seguente:

Classificazione secondo Nuovo Codice della strada	**Classificazione secondo tavola C_Gerarchia delle strade**	**Denominazione delle Vie del Comune interessate**
C) Strada extraurbana secondaria	Tipo 1	SS 629
F) Strada locale	Tipo 2	Strade di collegamento con altri comuni, nel tratto extraurbano
	Tipo 3	Tutte le altre
	Tipo 4	Strade agro-silvo pastorali, consortili, consorziali, etc.
	Tipo 5	Strade private

Art. 60. Definizione del Tipo di strada

60.1 Strada di Tipo 1

Si definiscono strade di Tipo 1 le strade extraurbane secondarie e nello specifico la SS 629 che attraversa il territorio comunale nella fascia Sud-Ovest.

Le strade di tipo 1 corrispondono alle C) Strada extraurbana secondaria come da Nuovo Codice della strada.

60.2 Strada di Tipo 2

Si definiscono strade di Tipo 2 le strade extraurbane , costituite da unica carreggiata a doppio senso di marcia e nello specifico la Sp 18dir – Via Mazzini nel tratto extraurbano; la Sp 35, nel tratto confinante con il comune di Malmesso; la Via Roma nel tratto extraurbano.

Le strade di tipo 2 corrispondono alle F) Strada locale urbana o extraurbana come da Nuovo Codice della strada.

60.3 Strada di Tipo 3

Si definiscono strade di tipo 3 le strade urbane locali di accesso, costituite da unica carreggiata, ricadenti nel perimetro del centro abitato.

Le strade di tipo 3 corrispondono alle F) Strada locale come da Nuovo Codice della strada.

60.4 Strada di Tipo 4

Si definiscono strade di tipo 4 le strade locali che si sviluppano per il territorio nelle zone agricole e boscate e che di norma non risultano urbanizzate, solitamente a unica carreggiata.

60.5 Strada di Tipo 5

Si definiscono strade di tipo 5 le strade private.

Art. 61. Caratteristiche specifiche delle strade

Le seguenti norme definiscono le caratteristiche delle strade per ciascuna categoria e tipo.

Tutte le strade di nuova realizzazione dovranno seguire le presenti norme e la normativa vigente in materia.

In caso di rifacimento e di riforma le strade dovranno essere adeguate secondo il presente regolamento.

Art. 62. Larghezza delle corsie e dei relativi marciapiedi

62.1 Tipo 1

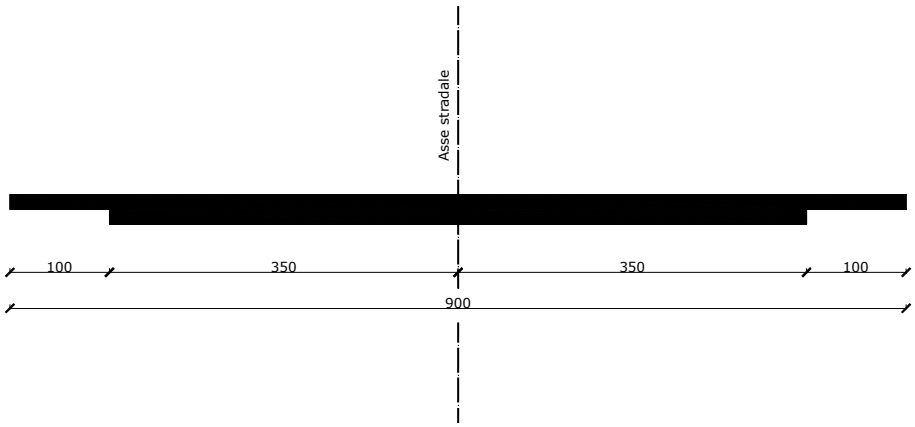
Valgono le norme statali e quelle del Nuovo Codice della Strada Dl n. 285 del 30/04/1992 aggiornato ed integrato con il Dl 92/2008 e Dl 97/2008.

62.2 Tipo 2

Ambito extraurbano

Larghezza corsie per senso di marcia =3,50 m

Larghezza banchine laterali =1,00 m



62.3 Tipo 3

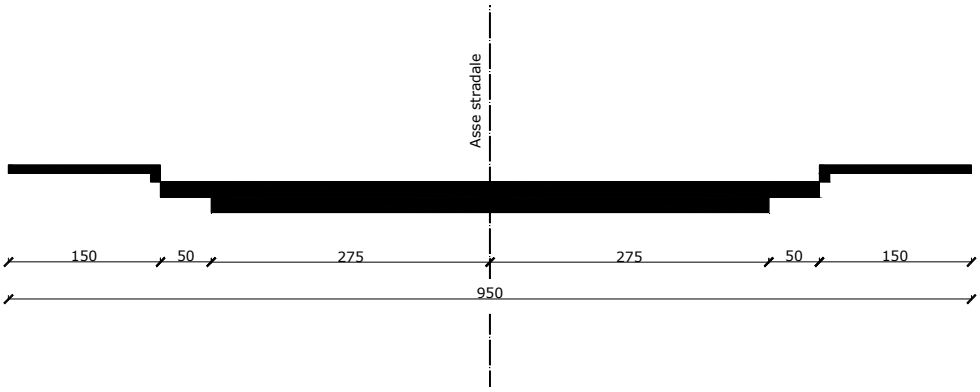
Ambito urbano

Larghezza corsie per senso di marcia =2,75 m

Larghezza banchine laterali =0,50 m se con marciapiede

=1,00 m se in assenza di marciapiede

Larghezza marciapiede = 1,50 m



62.4 Tipo 4 e 5

Carreggiata unica con doppio senso di marcia.

Larghezza totale =6,00 m

62.5 Strade a fondo cieco

Valgono le stesse norme di cui sopra a seconda delle caratteristiche della carreggiata.

Inoltre dette strade dovranno avere, lungo il percorso, possibilmente verso il fondo, opportuno spazio di manovra per l'inversione di marcia.

Art. 63. Accessi

Gli accessi vengono definiti in due categorie:

- immissioni di strada privata su strada ad uso pubblico;
- immissione da area privata laterale su strada ad uso pubblico.

Essi vengono definiti e normati dall'art. 22 del da Nuovo Codice della Strada Dl n. 285 del 30/04/1992 aggiornato ed integrato con il Dl 92/2008 e Dl 97/2008 e dagli art. 44, 45, 46 del relativo Decreto Attuativo.

Le presenti prescrizioni si applicano a tutti gli accessi di nuova realizzazione ed in caso di rifacimento degli stessi.

Gli accessi esistenti dovranno progressivamente adeguarsi alle presenti norme.

In ogni caso tutti gli accessi e le recinzioni dovranno rispettare gli arretramenti ai fini della larghezza della carreggiata.

In particolare gli accessi carrai dovranno essere dovranno essere arretrati di almeno 4,50 m rispetto al limite della carreggiata, al fine di consentire la sosta di una macchina nella porzione antistante lo stesso.

Art. 64. Fasce di rispetto

Le fasce di rispetto sia fuori che all'interno dei centri abitati sono regolate dagli art. 16, 17, 18 del Nuovo Codice della Strada Dl n. 285 del 30/04/1992 aggiornato ed integrato con il Dl 92/2008 e Dl 97/2008 e dai relativi art. 26, 27, 28 del regolamento di attuazione dello stesso.

In ogni caso all'interno delle fasce di rispetto è proibita la realizzazione di qualsiasi costruzione ad eccezione degli accessi e delle recinzioni, secondo il Codice stradale.

Sono ammessi nelle fasce di rispetto parcheggi e aree di sosta.

Per le zone a cui è assegnato indice volumetrico, la parte del lotto contrassegnata come fascia di rispetto concorre alla definizione della volumetria totale.

Art. 65. Fabbricati e muri di sostegno

I fabbricati e i muri, anche di sostegno, fronteggianti strade dovranno seguire le norme di cui agli articoli 30, 31 del Nuovo Codice della Strada Dl n. 285 del

30/04/1992 aggiornato ed integrato con il Dl 92/2008 e Dl 97/2008 e le norme del Codice Civile.

Art. 66. Siepi ed alberature

Per le siepi e le alberature sia in essere che di nuova realizzazione, a confine con strade dovranno essere seguiti i disposti di cui all'art. 29 del Nuovo Codice della Strada Dl n. 285 del 30/04/1992 aggiornato ed integrato con il Dl 92/2008 e Dl 97/2008 e le norme del Codice Civile.

Art. 67. Acque e condotte

Per la condotta delle acque e dei canali artificiali dovranno essere seguiti i disposti degli art. 32 e 33 del Nuovo Codice della Strada Dl n. 285 del 30/04/1992 aggiornato ed integrato con il Dl 92/2008 e Dl 97/2008 e le norme del Codice Civile.

Art. 68. Marciapiedi e percorsi pedonali

Tutte le strade all'interno del centro abitato, per quanto possibile, dovranno essere dotate di marciapiede.

In caso di impossibilità dovranno essere opportunamente segnalati i percorsi pedonali a ciglio strada.

Tutti i marciapiedi dovranno essere realizzati conformemente alla normativa esistente in materia di superamento di barriere architettoniche.

In ogni caso dovranno avere una larghezza non inferiore al 1,50 m.

In caso di marciapiedi di larghezza inferiore, dovranno essere create apposite piazzole per l'inversione di marcia di carrozzelle.

La pavimentazione dei marciapiedi dovrà rispettare le indicazioni a norma di legge per il superamento di barriere architettoniche.

In ogni caso, all'interno del perimetro del nucleo di antica formazione, non potranno essere in asfalto o in autobloccanti. Si dovranno utilizzare materiali lapidei sia per la pavimentazione che per la cordolatura.

I camminamenti pedonali a ciglio strada dovranno essere opportunamente segnalati con cartellonistica e segnaletica a terra.

I percorsi pedonali paesaggistici dovranno essere opportunamente segnalati con apposita cartellonistica.

Art. 69. Spazi di sosta

Per spazi di sosta si intendono tutti i parcheggi pubblici ed ad uso pubblico così come segnati sulla tavola di piano. Essi sono sia esistenti che di futura realizzazione.

Le presenti norme valgono anche per i parcheggi ricompresi in ambiti di piani attuativi.

Tali aree dovranno essere adeguatamente segnalate e pavimentate. Ogni area dovrà possedere, a seconda delle esigenze, almeno un posto auto a norma dei requisiti in materia di superamento di barriere architettoniche.

Art. 70. Occupazioni stradali

Tutte le occupazioni di suolo stradale pubblico dovranno essere autorizzate dai relativi enti proprietari della strada stessa.

In ogni caso dovranno esse seguiti i disposti dell' art. 20 del Nuovo Codice della Strada Dl n. 285 del 30/04/1992 aggiornato ed integrato con il Dl 92/2008 e Dl 97/2008.

Art. 71. Norme finali

Le norme del presente titolo VI valgono per tutte le strade esistenti e di futura realizzazione ricadenti all'interno del territorio comunale anche se non specificatamente individuate nell'apposita tavola *c_Gerarchia delle strade*.

TITOLO VII

Norme finali

Art. 72. Modalità di entrata in vigore

72.1 Le presenti norme sostituiscono totalmente e quindi abrogano le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG.

72.2 Le presenti norme entrano in vigore a seguito della pubblicazione dell'atto di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.

72.3 Dalla data della delibera di adozione in Consiglio Comunale si applicano le misure di salvaguardia obbligatorie previste per legge.

72.4 Qualora sorgessero dubbi sull'applicazione degli articoli contenuti nel presente Piano delle Regole l'Organo Competente delibera in merito all'esatta interpretazione degli stessi.

Comparto soggetto a Piano Particolaregiato Convenzionato

Indici urbanistici:

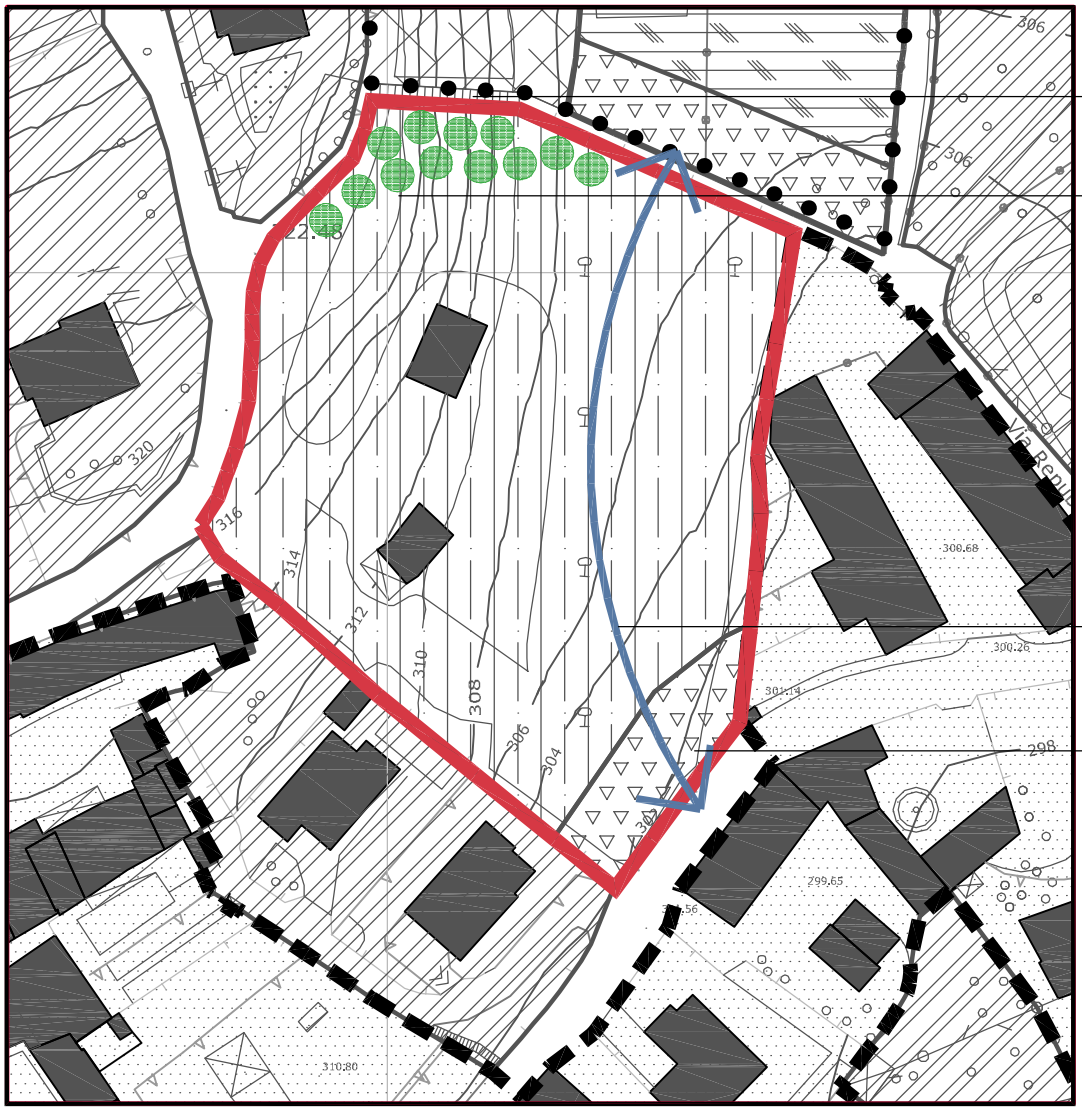
Volume consentito= 0,6 mc/mq

Sup. coperta max= 30%

Altezza max= 2 p.f.t.

Distanza dai confini= 5.00 da confine
10.00 m tra edifici e comunque secondo normativa vigente

Area a standards = 350 mq



Scala 1: 1.000

Funzioni ed attività ammesse:
Residenza, uffici, attività compatibili con la residenza stessa.

Area a standards:
Area a parcheggio da realizzare e cedere.

Prescrizioni:
Prevedere schermatura con area a verde a ridosso della scalinata. Dovrà essere realizzato un collegamento pedonale tra la Via Mazzini e l'area della scalinata.

I Comparto soggetto a disposizioni urbanistiche

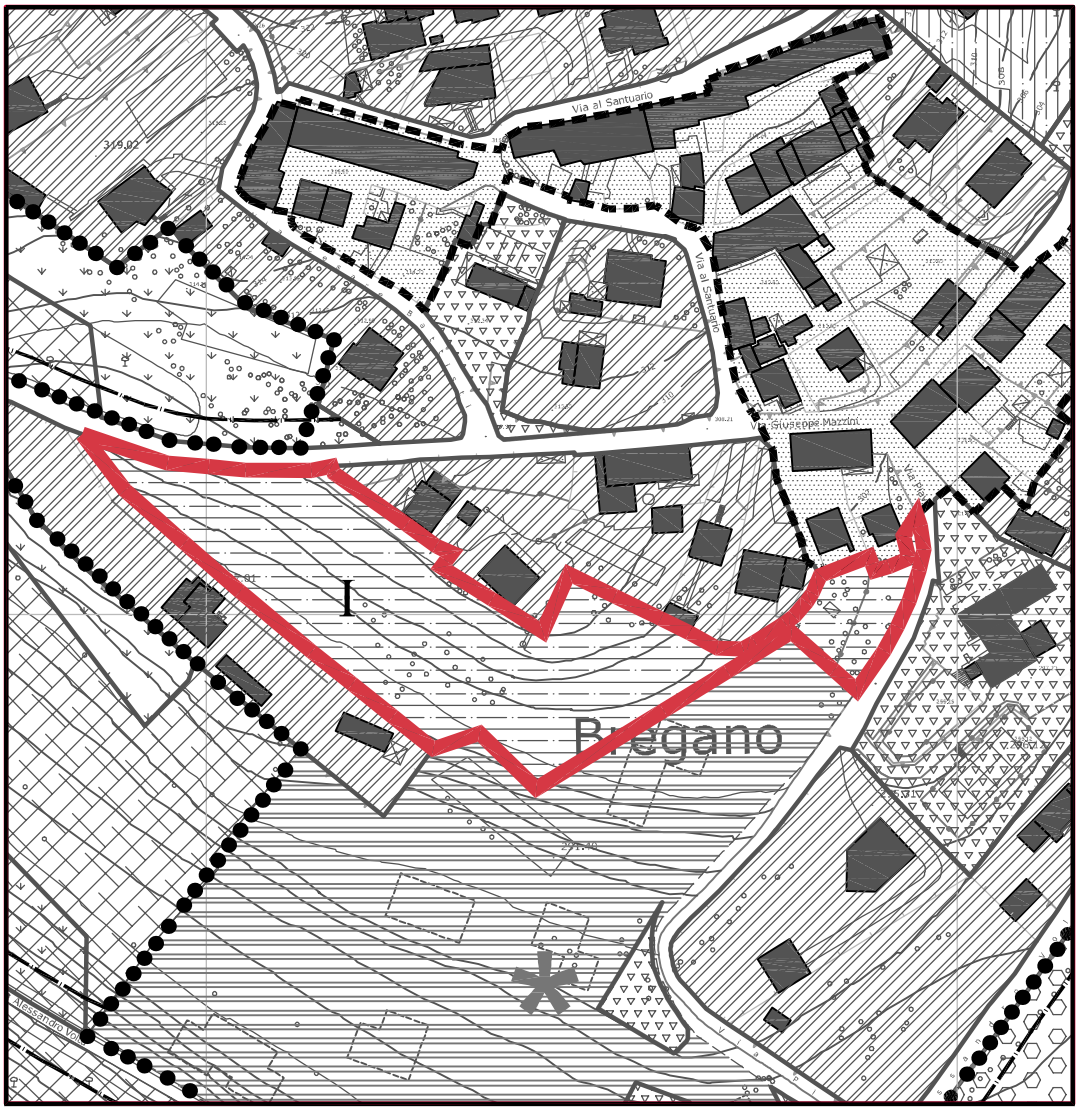
Indici urbanistici:

Volume consentito= 0,6 mc/mq

Sup. coperta max= 1/3 della superficie del lotto

Altezza max = 2 p.f.t.

Distanza dai confini= 5.00 da confine
10.00 m tra edifici e comunque secondo normativa vigente



Scala 1: 2.000

Funzioni ed attività ammesse:
Residenza, uffici, attività compatibili con la residenza stessa.

Prescrizioni:
Deve essere presentato un progetto di insieme esteso a tutta l'area.
La realizzazione potrà avvenire per singoli lotti.
Il progetto di insieme deve prevedere la viabilità interna e la tipologia dei fabbricati.

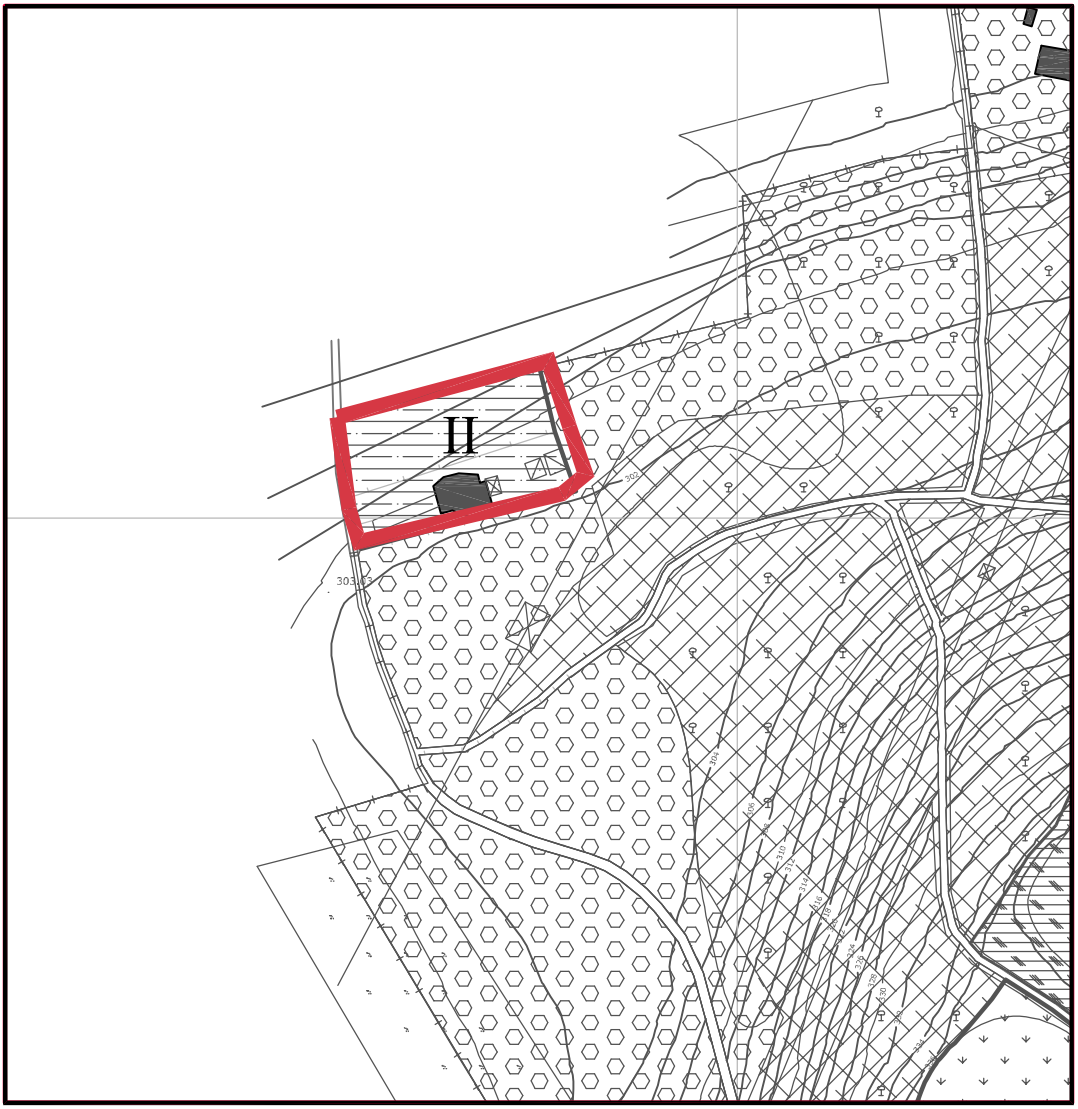
II Comparto soggetto a disposizioni urbanistiche

Indici urbanistici:

Volume consentito= entro il limite del 20% del volume edificato e documentato alla data di adozione del PGT

Altezza max= 2 piani fuori terra

Distanza dai confini= 5.00 da confine
10.00 m tra edifici e comunque secondo normativa vigente



Scala 1: 2.000

Funzioni ed attività ammesse:
Residenza.

Prescrizioni:
L'area scoperta, rimanente dopo l'eventuale nuova edificazione (20% dell'esistente), dovrà essere rigorosamente mantenuta a verde con coltivazione a prato/orto o piantumata con specie arboree autoctone.