COMUNE DI MERCALLO

Provincia di Varese

MERCALLO

PROGETTO P.G.T.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

Piano delle Regole
Elaborato PR.B

NORMATIVA

Aggiornata a Febbraio 2013

Gruppo incaricato:

Dott. arch. Giulio Carta (capogruppo)
Dott. arch. Alfredo Castiglioni
Dott. arch. Cristina Alinovi
Dott. arch. Andrea Bigatti
Dott. arch. Simona Maria Muscarino
Dott. arch. Gianluca Maculan
Dott. ing. Federico Pedranzini
Dott. ing. Domenico Ubertalli
Dott. agronomo Pier Luigi Perino

Il Sindaco

Il Responsabile del procedimento

Adottato con Delibera C.C. n° 19/10 - Approvato con Delibera C.C. n° 33/10

CAPO A - CONTENUTI E PRINCIPI APPLICATIVI ---------- 5

ART. 1 - NATURA GIURIDICA ---------- 5

ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE ---------- 5

ART. 3 - VALORE ED EFFICACIA DEGLI ELABORATI ---------- 5

CAPO B - DEFINIZIONI ---------- 6

ART. 4 - GRANDEZZE URBANISTICHE ---------- 6

ART. 5 - GRANDEZZE EDILIZIE ---------- 7

ART. 6 - INDICI URBANISTICI, EDILIZI ED AMBIENTALI ---------- 9

ART. 7 - DESTINAZIONI D'USO ---------- 10

ART. 8 - TIPI DI INTERVENTO ---------- 12

CAPO B – DISPOSIZIONI GENERALI ---------- 13

ART. 9 - MODALITA' DI ATTUAZIONE ---------- 13

ART. 10 - PARCHEGGI PERTINENZIALI ---------- 14

ART. 11 - MANUFATTI ACCESSORI - TETTOIE E SUPERFETAZIONI ---------- 14

ART. 12 - CRITERI DI ACCESSIBILITÀ AGLI INSEDIAMENTI ---------- 15

ART. 13 - ASPETTI COMPENSATIVI E PEREQUATIVI ---------- 16

CAPO C - COMMERCIO AL DETTAGLIO ---------- 17

ART. 14 - DISPOSIZIONI SPECIFICHE ---------- 17

CAPO D – TUTELA DEL TERRITORIO E DEL PAESAGGIO ---------- 19

ART. 15 - VINCOLI LEGALI E AMBIENTALI ---------- 19

ART. 16 - FASCE DI RISPETTO STRADALI ---------- 20

ART. 17 - NORME GEOLOGICHE ---------- 21

ART. 18 - AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA ---------- 28

ART. 19 - SIC IT2010008 "LAGO DI COMABBIO" ---------- 29

ART. 20 - RETE ECOLOGICA PROVINCIALE E LOCALE ---------- 29

ART. 21 - AREE AD ALTO RICHIO ARCHEOLOGICO ---------- 29

ART. 22 - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE E DELLE ALBERATURE ---------- 30

ART. 23 - REQUISITI BIOCLIMATICI, ENERGETICI E DI SOSTENIBILITA' ---------- 30

ART. 24 - ASPETTI MORFOLOGICI ---------- 32

CAPO E - ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE ----------40

ART. 25 - ASSETTO GENERALE ---------- 40

ART. 26 - NUCLEO STORICO CENTRALE - (A)---------- 41

ART. 27 - AMBITI EDIFICATI DI VECCHIO IMPIANTO (B1) ---------- 43

ART. 28 - AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A CAPACITA' RESIDUA (B2)---------- 45

ART. 29 - AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI SATURI (B3)---------- 47

ART. 30 - AMBITI EDIFICATI DI RECENTE IMPIANTO A DISEGNO UNITARIO (B4)---------- 48

ART. 31 - AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI DI VALORE AMBIENTALE (B5) ---------- 49

ART. 32 - AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO (B6) ---------- 51

ART. 33 - AMBITI URBANI INTERCLUSI DI VALORE PAESAGGISTICO (B7)---------- 53

ART. 34 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DISMESSI OGGETTO DI RICONVERSIONE (D1) ---------- 54

ART. 35 - AMBITI CONSOLIDATI DI INSEDIAMENTO ATTIVITA' ECONOMICHE (D2)---------- 60

ART. 36 - INSEDIAMENTI CON ESISTENTI ATTREZZATURE DI TIPO TURISTICO (D3)---------- 62

ART. 37 - AREE VERDI A FILTRO DELLA VIABILITA' SOVRACOMUNALE ---------- 62

ART. 38 - PARCHI PRIVATI---------- 63

ART. 38bis - AREE DI INTERESSE STORICO E/O DOCUMENTARIO ---------- 64

ART. 39 - BENI IMMOBILI DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO E/O DOCUMENTARIO---------- 64

ART. 40 - VISUALI PANORAMICHE DA SALVAGUARDARE ---------- 64

ART. 41 - AREE DESTINATE A SERVIZI E ALLA MOBILITA' ---------- 64

CAPO F - TESSUTO AGRORURALE E FORESTALE ----------65

ART. 42 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO RURALE E FORESTALE---------- 65

ART. 43 - DEFINIZIONI---------- 65

ART. 44 - PARAMETRI---------- 66

ART. 45 – CINTURA SILVOPROTETTIVA---------- 68

ART. 46 - INTERVENTI SUGLI EDIFICI DESTINATI ALLA RESIDENZA AGRICOLA ---------- 68

ART. 47 - STRUTTURE PER AGRITURISMO ---------- 69

ART. 48 - INTERVENTI RELATIVI ALLE COSTRUZIONI AGRICOLE ---------- 69

ART. 49 - INTERVENTI RELATIVI AI VOLUMI TECNICI AGROFORESTALI ---------- 71

ART. 50 - AMBITO A CONNOTAZIONE AGRICOLA CON PREVALENTE CAPACITA' ---------- 71

UTILE PRODUTTIVA (E1) ---------- 71

ART. 51 - AMBITO A CONNOTAZIONE RURALE NON AGROPRODUTTIVA ---------- 71

A PREVALENTE CAPACITÀ UTILE ECOPAESISTICA ---------- 71

E PAESISTICO-PERCETTIVA (E2) ---------- 71

ART. 52 - AMBITO A CONNOTAZIONE RURALE NON AGROPRODUTTIVA ---------- 72

A PREVALENTE CAPACITÀ UTILE STORICO-CULTURALE ---------- 72

E PAESISTICO-PERCETTIVA (E3) ---------- 72

ART. 53 - AMBITO A CONNOTAZIONE RURALE-FORESTALE A PREVALENTE ---------- 72

CAPACITÀ UTILE ECOPAESISTICA ED AMBIENTALE (E4) ---------- 72

ART. 54 - AMBITO FORESTALE A PREVALENTE CAPACITÀ UTILE ECOPAESISTICA ---------- 73

PROTETTIVA E PAESISTICO-PERCETTIVA (E5) ---------- 73

ART. 55 - RESIDENZE IN AMBITO RURALE (Rr) ---------- 73

ART. 56 - RECINZIONI ---------- 74

CAPO G – NORME FINALI E TRANSITORIE ---------- 75

ART. 57 - PIANI ATTUATIVI VIGENTI ---------- 75

ART. 58 - EDIFICI IN CONTRASTO CON IL PIANO DELLE REGOLE ---------- 75

ART. 59 - DEROGHE ---------- 75

CAPO H – ALLEGATI ---------- 76

AZZONAMENTO ACUSTICO - PLANIMETRIA GENERALE ---------- 77

PERIMETRAZIONE DEL CENTRO ABITATO (ai sensi del Codice della Strada) ---------- 78

Planimetria della aree agricole di cui all'art. 43, comma 2 bis, della L.R. 12/05. ---------- 79

Parte del territorio comunale soggetta alle limitazioni imposte dal Codice della Navigazione relativo all'Aeroporto Intercontinentale di Malpensa ---------- 80

CAPO A - CONTENUTI E PRINCIPI APPLICATIVI

ART. 1 - NATURA GIURIDICA

1. Il "Piano delle Regole" (PdR) è l'atto del "Piano di Governo del Territorio" (P.G.T.) che, unitamente al "Documento di Piano" (DdP) ed al "Piano dei Servizi" (PdS), costituisce il sistema di pianificazione generale del Comune di Mercallo, secondo quanto disposto dalla legge urbanistica regionale "Legge per il Governo del Territorio" 11 marzo 2005 n° 12 e ss. mm. ed ii. Tali strumenti sono affiancati:

- dallo studio geologico, recepito dal DdP e dal presente PdR, ed approvato contestualmente ad essi;
- dall'azzonamento acustico.

2. Il "Piano delle Regole", avente a oggetto l'intero territorio comunale non ha limiti temporali di validità ed è sempre modificabile con procedura di variante. Le prescrizioni contenute nel presente Piano hanno carattere vincolante e determinano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il "Piano delle Regole" del Comune di Mercallo è costituito dai seguenti elaborati:

PR.A - Relazione Illustrativa;
PR.B - Normativa;
PR.1 - Inquadramento sovracomunale delle previsioni di Piano, scala 1:10.000;
PR.2 - Articolazione generale del territorio comunale, scala 1: 5.000;
PR.3a - Ambiti ed Aree di Piano - territorio urbanizzato, scala 1: 2.000;
PR.3b - Ambiti ed Aree di Piano - territorio urbanizzato, scala 1: 2.000;
PR.4a - Fattibilità geologica su articolazione generale del territorio comunale, scala 1: 5.000;
PR.4b - Componente sismica su articolazione generale del territorio comunale - scala 1: 5.000
PR.4c - Vincoli su articolazione generale del territorio comunale, scala 1: 5.000;
PR.4d - Ambiti P.T.C.P. (rete ecologica ed aree agricole) su articolazione generale del territorio comunale - scala 1: 5.000;
PR.5 - Nucleo Storico Centrale Classificazione dei fabbricati esistenti in rapporto agli interventi ammessi, scala 1: 1.000.

2. Il piano delle regole è da considerare integrato specificamente con i seguenti elaborati del Documento di Piano:

DP.3 - Carta del paesaggio e della sensibilità paesistica, scala 1: 5.000;
DP.4 - Vincoli - Aree non oggetto di trasformazione, scala 1: 5.000;
DP.6 - Assetto di Piano, scala 1: 5.000;
DP.7 - Assetto di Piano, inquadramento territoriale, scala 1: 10.000;
DP.8 - Scheda Ambito di Trasformazione EX BAI.

ART. 3 - VALORE ED EFFICACIA DEGLI ELABORATI

1. In caso di discordanza fra i diversi elaborati costituenti il "Piano delle Regole" prevalgono:

- fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- fra le tavole di Piano e la Normativa, quest'ultima.

2. In caso di discordanza fra le definizioni e le prescrizioni contenute nel "Piano delle Regole" con quelle di cui al Regolamento Edilizio vigente, prevalgono quelle del presente Piano.

CAPO B - DEFINIZIONI

ART. 4 - GRANDEZZE URBANISTICHE

1. St - Superficie territoriale (m²)

è la superficie di un'area interessata da interventi subordinati all'approvazione di un preventivo Piano Attuativo (P.A.) o comunque soggetti a convenzionamento.
E' misurata al lordo:

- della superficie fondiaria;
- della superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e altri servizi, come individuata dal Piano dei Servizi.

E' misurata al netto delle aree relative alle strade pubbliche pre-esistenti.

2. Sf - Superficie fondiaria (m²)

è la superficie di un'area la cui edificazione è subordinata a modalità attuativa diretta. In particolare, coincide con l'area di pertinenza edificata o edificabile misurata al netto delle aree destinate alla viabilità e ad altri servizi previsti dal Piano dei Servizi e delle strade pubbliche pre-esistenti.
E' misurata al lordo delle aree:

- relative alla viabilità interna e privata di distribuzione e di fruizione dei lotti;
- destinate a parcheggio privato di pertinenza degli insediamenti esistenti o in progetto, anche esterni alle recinzioni e asservite a uso pubblico.

Sono incluse nell'area di pertinenza anche le aree soggette a servitù di passaggio privato, di elettrodotto e quelle che in genere non siano soggette a uso pubblico.

3. S1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (m²)

é la superficie delle aree destinate alle seguenti opere:

- strade di distribuzione e di servizio, e relativi svincoli;
- piazze, spazi di sosta e parcheggi pubblici (P1);
- percorsi e spazi pedonali attrezzati, piste ciclabili;
- spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere (compreso verde di arredo e di protezione delle strade e degli altri spazi pubblici);
- fognature per lo smaltimento delle acque bianche e nere (possibilmente in reti separate);
- impianti di depurazione e smaltimento;
- barriere di protezione dal rumore;
- reti tecnologiche di distribuzione di acqua, gas, energia elettrica, pubblica illuminazione, telefono, linee telematiche, teleriscaldamento, e simili;
- sottostazioni e centraline delle reti tecnologiche;
- spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti solidi;
- spazi attrezzati per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico.

4. S2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (m²)

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo elementari e medie e relative attrezzature;
- scuole secondarie superiori e relative attrezzature;
- mercati pubblici (permanenti o periodici);
- uffici comunali ed altri uffici pubblici di quartiere;
- chiese e altri edifici per servizi religiosi;
- centri civici e sociali;
- attrezzature culturali, ricreative e sanitarie;
- spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport;
- parcheggi pubblici (P2).

5. S3 - Superficie per infrastrutture ed altri servizi (m²)

é la superficie delle aree destinate alle seguenti opere:

- cimitero;
- protezione civile;
- altre attrezzature di interesse pubblico individuate dal Piano dei Servizi.

6. Sc - Superficie coperta (m²)

è la superficie determinata dalla proiezione su di un piano orizzontale ideale dei fabbricati, al di sopra della quota del terreno Qt e definiti dal loro massimo ingombro, con esclusione delle parti aggettanti aperte quali balconi, sporti di gronda, elementi decorativi e simili, se aventi - rispetto al filo esterno del muro perimetrale - un distacco non eccedente ml 1,50. Qualora tali parti eccedano lo sbalzo massimo, esse verranno computate nella superficie coperta (Sc).

Sono esclusi dal calcolo della Sc i maggiori spessori dell'involucro edilizio ai fini di coibentazione termo - acustica di cui alla L.R. n° 26 / 1995, nonché le serre e le logge bio-climatiche di cui all'art. 4 della L.R. n° 39/2004, purché limitate a una profondità massima lorda di ml 2,00.

7. Sp - Superficie permeabile (m²)

è la quota di superficie fondiaria che deve essere mantenuta permeabile, in modo da consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche in profondità.

La superficie permeabile Sp deve essere costituita per almeno il 50% da prato, da orto o da giardino, preferibilmente con piantumazione di alberi o di arbusti. Le pavimentazioni a prato armato si considerano permeabili al 100%; le pavimentazioni con masselli di pietra naturale o di calcestruzzo posate su letto di sabbia al 50 %.

Le percentuali di cui al precedente comma possono essere sostituite da calcoli analitici in caso di applicazione di prodotti filtranti innovativi, muniti di idonea certificazione tecnica. Le costruzioni totalmente interrate ricoperte con manto erboso, si considerano come superficie permeabile quando il manto sia di almeno 60 cm. e fino a un massimo del 50% della stessa.

8. Sce - Superficie di cessione (m²)

si riferisce alla superficie interna a comparti soggetti a Piano attuativo, ad aree soggette a convenzionamento, o esterna quando previsto in Convenzione; essa include le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria (Sce = S1+S2).

ART. 5 - GRANDEZZE EDILIZIE

1. Qt - Quota del terreno (m)

è la quota naturale del terreno in ciascun punto dell'area oggetto di intervento come desumibile dalla cartografia di base ovvero da elaborati grafici comprovanti; nell'ambito dei soli Piani Attuativi può essere sostituita dalla "quota zero" di progetto assegnato dai Piani stessi. La rappresentazione delle quote del terreno deve essere agganciata a uno o più punti esterni all'area oggetto di intervento, facilmente identificabili e inamovibili, possibilmente su suolo pubblico.

2. Slp - Superficie lorda di pavimento (m²)

è la somma delle superfici di ciascun piano dell'edificio, sia esso di sottotetto o interrato, nonché dei soppalchi, al lordo di tutte le murature, interne e perimetrali, e degli elementi verticali.
Sono escluse dal computo della Slp:

a) i volumi e i vani tecnici (vedi comma 5), i vani scala e i vani degli ascensori;

b) le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati destinati a cantine e vani tecnici, purché:

- di altezza interna non superiore a ml 2,50;
- non emergenti dalla quota del terreno Qt oltre ml 1,20, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali;
- il livello di calpestio non sia, anche solo in parte, fuori terra lungo uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione – per un massimo del 33% del perimetro del piano interrato - di rampe, di scale e di viabilità privata di accesso ai piani interrati;

c) le superfici dei piani sottotetto o di loro parti con altezza media inferiore a ml 2,40, ottenuta come rapporto tra il volume misurato all'intradosso della struttura del solaio di copertura (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali) e la superficie lorda di pavimento corrispondente;

d) gli androni e i passaggi di uso comune, negli edifici costituiti da almeno quattro unità immobiliari;

e) le superfici degli spazi comuni destinati al ricovero di biciclette, di motocicli, di carrozzine per bambini e di mezzi di trasporto per persone fisicamente inabili, compresi i relativi spazi di accesso, fino a un massimo del 5 % della Slp residenziale dell'intero fabbricato;

f) le superfici degli spazi aperti, quali balconi, terrazzi, cavedi; quando tali spazi sono coperti ed assumono le caratteristiche di loggie e porticati sono esclusi per la parte non eccedente il 30% della Slp totale (la sola quota eccedente verrà computata come Slp);

g) le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, realizzate in sottosuolo o in soprasuolo, comprese quelle di accesso e di manovra (costituite come pertinenza di immobili o di unità immobiliari), nei limiti prescritti per i singoli ambiti;

h) porticati pubblici o ad uso pubblico;

i) le cabine elettriche, del gas e telefoniche e gli impianti di depurazione delle acque;

j) i maggiori spessori dell'involucro edilizio ai fini di coibentazione termo - acustica di cui alla L.R. n° 26/95, nonché le serre e le logge bio-climatiche di cui all'art. 4 della L.R. n° 39 / 2004, purché limitate ad una larghezza massima lorda di ml 2,00;

k) unicamente per gli edifici ad uso produttivo e commerciale:

- le superfici coperte di sosta degli automezzi e i relativi corselli di manovra.

3. Sv - Superficie di vendita delle attività commerciali (m²)

si intende la superficie degli spazi liberamente accessibili al pubblico, ai sensi della legislazione vigente in materia cui si rimanda.

4. V - Volume (m³)

si calcola come prodotto della Slp di ogni piano per l'altezza virtuale di ml 3.

5. Vt - Volume tecnico e/o vano tecnico

a) **vani tecnici -** hanno la funzione di contenere o garantire l'accesso a parti di impianti tecnici o tecnologici (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, antincendio, telefonico, fognario, di raccolta e sgombero immondizie ecc..) a servizio dell'attività svolta nel fabbricato;

b) **volumi tecnici -** corpi di fabbrica con la funzione di contenere i vani tecnici che per le loro caratteristiche funzionali o per motivi di sicurezza non possono trovare collocazione all'interno del fabbricato principale.

Le superfici di tali vani e/o volumi devono essere strettamente rapportate alla funzionalità degli impianti installati.

6. H - Altezza dei fabbricati (m)

si riferisce alla misura della differenza di quota tra il punto più alto del fabbricato e il punto più basso delle linea di spiccato (la linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione), escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati. Il punto più alto del fabbricato è così fissato:

a) l'estradosso della soletta di copertura dell'edificio; nel caso in cui la copertura sia inclinata e l'altezza media all'intradosso uguale o superiore a m 2,40, quest'ultima va sommata alla quota del piano di calpestio dell'ultimo solaio (con esclusione degli interventi di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. n° 12/05);

b) per i fabbricati a destinazione produttiva e commerciale l'intradosso della struttura del solaio in caso di copertura piana ovvero il punto più alto dell'intradosso della struttura in caso di copertura inclinata.

Nel computo dell'altezza sono esclusi i corpi e i manufatti tecnici quali: silos e serbatoi idrici, corpi scale e ascensori, camini, torri di raffreddamento, di esalazione e depurazione ecc….

7. **Np - Numero dei piani della costruzione**
è il numero dei piani della costruzione - compresi quelli formati dai sottotetti e dai piani interrati e seminterrati che concorrono alla formazione della **Slp.**

8. **Sg – Sagoma edilizia**
la sagoma di un edificio è la figura solida delimitata dai vari piani - verticali, orizzontali e inclinati - che contengono tutte le facce esterne dell'edificio stesso, esclusi i balconi e gli altri corpi aggettanti aperti e scoperti.

9. **D - Distanza (m)**
si riferisce alle distanze tra i fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà e di zona, le quali sono disciplinate come segue:

   1. **Df - Distanza tra fabbricati:** è la distanza minima, calcolata a raggio in proiezione orizzontale, tra ogni punto dei perimetri della Superficie Coperta (Sc) dei fabbricati interessati.
   2. **Dvl - Visuale libera:** è definita dalla perpendicolare libera rispetto a ogni parete finestrata, considerando come tali quelle dotate di vedute, si applica anche quando di due edifici prospicienti una sola parete sia finestrata.
   3. **Dc - Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà:** è la distanza minima, calcolata a raggio in proiezione orizzontale, tra la Sc dell'edificio o del manufatto e il confine.
   4. **Ds - Distanza degli edifici dalle strade:** rappresenta la distanza minima, calcolata a raggio in proiezione orizzontale, tra la Superficie Coperta (Sc) dell'edificio o del manufatto e il confine stradale esistente o di progetto, definito ai sensi dell'art. 3 d/10 del vigente Codice della Strada.

ART. 6 - INDICI URBANISTICI, EDILIZI ED AMBIENTALI

1. **It - Indice di edificabilità territoriale (m²/m²)**
esprime il rapporto massimo ammissibile tra la superficie lorda di pavimento realizzabile e la superficie territoriale (Slp/St=It).

2. **If - Indice di edificabilità fondiaria (m²/m²)**
esprime il rapporto massimo ammissibile tra la superficie lorda di pavimento realizzabile e la superficie fondiaria (Slp/Sf=If).

3. **I.base - Incremento base (%)**
esprime il rapporto percentuale tra la volumetria esistente e l'incremento massimo ammesso in assenza di forme perequative (comprese quelle premiali di incentivazione).

4. **I.max - Incremento massimo (%)**
esprime il rapporto percentuale tra la volumetria esistente e l'incremento massimo ammesso in presenza di forme perequative (comprese quelle premiali di incentivazione).

5. **Ic - Indice di copertura (%)**
esprime il rapporto massimo ammissibile percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (Sc/Sf=Ic).

6. **Ip - Indice di permeabilità (%)**
esprime il rapporto minimo ammissibile percentuale tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria (Sp/Sf=Ip).

7. **AD1 - Adeguamento ecoenergetico di soglia 1**
Si rimanda all'art. 23 delle presenti norme.

8. **AD2 - Adeguamento ecoenergetico di soglia 2**
Si rimanda all'art. 23 delle presenti norme.

9. **AD3 - Adeguamento energetico/ecosostenibile di soglia 3**
Si rimanda all'art. 23 delle presenti norme.

ART. 7 - DESTINAZIONI D'USO

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme di Attuazione, le destinazioni d'uso sono classificate e articolate in raggruppamenti funzionali (per le unità immobiliari urbane le sigle sottoriportate fanno riferimento alle categorie del Catasto Edilizio Urbano) e definiscono, per ciascuna parte del territorio, gli usi consentiti.

	a) USI RESIDENZIALI	
a.1	**Abitazione private di ogni tipo** ad esso sono assimilati anche i locali per attività lavorative a domicilio e connesse con l'abitazione, purché abbiano un carattere compatibile e non eccedano i 30 m². o il 30% della Sul;	**da A.1 a A.9**
a.2	**Abitazioni collettive** **collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili** questo uso comprende ogni tipo di abitazione collettiva a carattere stabile, pubblica o privata con i relativi servizi comuni complementari;	**B.1**
a.3	**Autorimesse**	**C.6**
	b) USI TERZIARI DIFFUSI	
b.1	**Uffici e studi privati** questo uso comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali; sono escluse le grandi strutture terziarie e quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico;	**A.10 (D5)**
b.2	**negozi, botteghe, pubblici esercizi** questo uso comprende i negozi per la vendita al dettaglio, le botteghe dell'artigianato di servizio, i locali di ristoro e di ritrovo di ogni tipo con esclusione dei locali di svago ad intenso concorso di pubblico;	**C.1**
b.3	**laboratori per arti e mestieri** questo uso comprende i piccoli laboratori artigiani (con esclusione dei servizi-auto), che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali;	**C.3**
b.4	**magazzini e locali di deposito** questo uso comprende magazzini e depositi sia di pertinenza delle attività di cui ai punti precedenti, sia esterni a queste e di servizio generale, esclusi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi;	**C.2**
b.5	**fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali** questo uso comprende anche le attrezzature per mostre ed esposizioni, temporanee o permanenti, ed anche le attrezzature commerciali di rappresentanza a grande effetto espositivo.	**D.8**
	c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI	
c.1	**direzionali, finanziari, assicurativi** questo uso comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie private a carattere direzionale; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un forte concorso di pubblico e comunque tutte quelle aventi Sul > 250 m²;	**D.5(A.10)**
c.2	**case di cura e ospedali operanti con o (senza) fini di lucro** questo uso comprende i presidii sociosanitari, i poliambulatori, gli ospedali, le cliniche, le case di cura ed in genere tutte le attrezzature sociosanitarie, pubbliche e private;	**D.4 (B.2)**
c.3	**uffici pubblici**	**B.4**
c.4	**scuole e laboratori scientifici pubblici e privati**	**B.5**
c.5	**biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie** questo uso comprende tutte le attrezzature e i centri culturali, pubblici o privati;	**B.6**
c.6	**cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti**	**B.7**
c.7	**attività sportive di enti operanti con o (senza) fini di lucro** questo uso comprende tutte le attrezzature sportive e ricreative, pubbliche e private, scoperte e coperte, quando non hanno il carattere prevalente di attrezzature per lo spettacolo;	**D.6 (C.4)**
c.8	**alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili**	**D.2**

c.8a	**campeggi, aree attrezzate per roulottes e simili**	**G.1**
c.9	**teatri, cinema, sale concerti e spettacoli** questo uso comprende tutte le attrezzature, pubbliche e private, per lo spettacolo ed il divertimento, a forte concorso di pubblico, quali cinema, teatri, auditorium, sale da ballo, discoteche, impianti per lo sport-spettacolo;	**D.3**
c.10	**stazioni per servizi di trasporto** questo uso comprende gli impianti e le attrezzature, pubbliche e private, per il sistema della mobilità nel suo complesso, le stazioni, le rimesse, i parcheggi attrezzati (quando non sono di urbanizzazione U1 e U2 né pertinenziali), ed i relativi servizi complementari;	**E.1 (C.6)**
c.11	**costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche** questo uso comprende le attrezzature, pubbliche e private, che hanno un carattere prevalentemente finalizzato all'esercizio ed alla gestione di un servizio tecnico o di una funzione tecnologica per il territorio;	**E.3**
c.12	**recinti chiusi per mercati, fiere, posteggio bestiame e simili**	**E.4**
c.13	**attività pubblica di culto**	**E.7**
c.14	**edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti**	**E.9**
	d) USI PRODUTTIVI	
d.1	**attività produttive di tipo manifatturiero**: **opifici**	**D.1**
	questo uso comprende gli opifici destinati ad attività artigianali produttive, con i relativi servizi accessori e complementari **(1)**, come pure piccole industrie a questi assimilabili	
	fabbricati per speciali esigenze industriali questo uso comprende tutti gli stabilimenti e gli impianti produttivi-industriali che non rientrano nell'uso d.1., con tutti i relativi servizi accessori e complementari **(1).** **(1) comprese le superfici di vendita connesse all'attività produttiva.**	**D.7**
d.2	**magazzini e locali di deposito** questo uso comprende magazzini e depositi sia di pertinenza delle attività di cui ai punti precedenti, sia esterni a queste e di servizio generale, compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi.	**C.2**
d.3	**depositi a cielo libero** questo uso comprende lo stoccaggio in assenza di attività di lavorazione o commercializzazione	**G.2**
	f) USI AGRICOLI	
	casa di abitazione	**F.1**
	annessi rustici	**F.2**
	annessi zootecnici	**F.3**
	altre funzioni: **attività agrituristiche**	**F.4**
	g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO	
	impianti sportivi a raso	**G.3**
	impianti sportivi per la balneazione	**G.4**
	parchi e giardini pubblici	**G.5**
	parcheggi	**G.6**

Per destinazioni o attività eventualmente non comprese nel precedente elenco si procederà secondo il criterio dell'analogia o similitudine.

ART. 8 - TIPI DI INTERVENTO

Sono soggette alla disciplina del P.d.R. le seguenti trasformazioni edilizie ed urbanistiche, come definite dalla L.R. n° 12/2005.

1. **Mo - interventi di manutenzione ordinaria**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari a integrare o 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;
2. **Ms - interventi di manutenzione straordinaria**, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione e 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 un'unità immobiliare;
3. **Rc - interventi di restauro e di risanamento conservativo**, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli 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. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del D.Lgs. 42/2004.
4. **Re - interventi di ristrutturazione edilizia**, gli interventi 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;
5. **Nc - interventi di nuova costruzione**, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:
   - **5.1** la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero **5.5**;
   - **5.2** gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
   - **5.3** la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
   - **5.4** l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
   - **5.5** gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
   - **5.6** la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
6. **Ru - 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 rete stradale.

CAPO B – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 9 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. Al di là dell'attività edilizia libera e di quella consistente nella realizzazione di opere pubbliche - ove trova applicazione quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale - il presente Piano delle Regole si attua mediante modalità attuative indirette e modalità attuative dirette:

a) Modalità attuative indirette:
- Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, comprensivi dei Programmi integrati di intervento e di tutti gli strumenti urbanistici esecutivi previsti dalla legislazione vigente.

b) Modalità attuative dirette:
- Permesso di costruire e denuncia di inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.
- Permesso di costruire convenzionato, nei casi previsti dalle norme del presente Piano.
- Permesso di costruire ex art. 60 della L.R. 12/2005, nelle aree destinate all'agricoltura.

2. Per tutte le aree edificabili, qualunque sia la destinazione d'uso, l'attuazione degli interventi di ampliamento, nuova edificazione e ristrutturazione edilizia e urbanistica sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle stesse, come definito al successivo comma.

3. L'eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di attrezzature per servizi essenziali dovrà essere contestuale alla realizzazione dell'intervento ed ultimata entro la fine dei relativi lavori.

4. Gli interventi diretti che richiedano: opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi; modalità di tipo perequativo e/o di incentivazione; coordinamento tra più soggetti, possono essere subordinati alla stipula di una convenzione o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione.

5. Nei Piani attuativi gli standard minimi dovuti per le diverse destinazioni d'uso sono i seguenti:

USI RESIDENZIALI
18 m²/abitante equivalenti a 24 m²/100 m³

USI TERZIARI DIFFUSI e commercio al dettaglio nei limiti del vicinato
1 m²/1m² di Slp

USI TERZIARI SPECIALIZZATI e commercio al dettaglio di media distribuzione (esclusi c.6 e c.12)
1,5 m²/1m² di Slp

USI PRODUTTIVI
0,2 m²/1m² di Slp

USI RICETTIVI E PER IL TEMPO LIBERO SENZA REALIZZAZIONE DI Slp
0,2 m²/1m² di St

6. Il 50% della dotazione di cui al punto precedente deve essere destinata a parcheggio pubblico, la differenza può essere monetizzata a discrezione dell'Amministrazione.

7. Gli standard sono dimezzati e ne è consentita la monetizzazione nei Piani di Recupero, nei Permessi di Costruire Convenzionati (quando previsti), fatte salve dotazione specifiche indicate in cartografia o normativa.

ART. 10 - PARCHEGGI PERTINENZIALI

1. Nell'ambito di interventi di "ristrutturazione edilizia mediante ricostruzione totale", di "nuova edificazione" e di "ristrutturazione urbanistica" devono essere previsti spazi a parcheggio privato nella quantità minima prescritta al successivo comma 3.
2. Tali spazi, da ricavarsi nelle aree di pertinenza degli interventi, potranno anche essere reperiti all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale.
3. Le dotazioni di aree da destinare a parcheggio sono le seguenti, conteggiando solo le superfici di parcamento, e non i corselli di distribuzione:
   - per gli edifici residenziali, 30% della Slp con un minimo di 25 m²/unità immobiliare;
   - per le attività produttive, 30% della Slp;
   - per gli edifici ad uso terziario ed a servizi sanitari, sportivi e culturali 50% della Slp;
   - per gli edifici del commercio al dettaglio, si rimanda a quanto stabilito all'art. 14.
4. In caso di oggettive difficoltà nel reperimento di tali aree l'Amministrazione comunale può valutare proposte di dislocazione di servitù di parcheggio in altro lotto dell'abitato, oppure la equivalente monetizzazione da utilizzare per la formazione e riqualificazione di parcheggi pubblici; tale procedura di dislocazione o monetizzazione è sempre ammessa all'interno del Nucleo Storico Centrale e degli Ambiti Edificati di Vecchio Impianto.
5. Le superfici destinate a parcheggio possono essere multipiano, sia fuori terra sia interrate. In ogni caso la loro localizzazione dovrà essere funzionale alla viabilità pubblica ed ai relativi accessi.
6. I parcheggi realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta dalla legge costituiscono opere di urbanizzazione ed il relativo titolo abilitativo è gratuito, ai sensi dell'art. 69 della L.R. n° 12/2005.

ART. 11 - MANUFATTI ACCESSORI - TETTOIE E SUPERFETAZIONI

1. Si definiscono manufatti accessori le strutture fisse e mobili realizzate in soprassuolo o seminterrate, poste a servizio e a completamento della costruzione principale quali: box per il ricovero degli automezzi, depositi di attrezzi, serre di piccole dimensioni e simili.
2. Si definiscono *tettoie o pensiline* le costruzioni coperte e aperte per almeno il 50% del perimetro.
3. Si definiscono *superfetazioni edilizie* quelle parti aggiunte a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o da guastare l'aspetto estetico dell'edificio stesso, o anche dell'ambiente circostante.
4. Nel rispetto dei contenuti delle presenti Norme, gli interventi edilizi devono tendere:
   - alla riqualificazione dei manufatti accessori;
   - alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione.
5. La costruzione di - **Bf - Bassi fabbricati** - si configura come intervento di nuova costruzione, ai sensi della L.R. 12/05, art. 27, comma 1, lettera e), ed è ammessa, con le seguenti modalità:
   - che non sporgano più di ml 2,50 dal punto più basso del terreno naturale all'estradosso della soletta; in caso di soprastante copertura inclinata (comunque non superiore a 30°), il colmo del tetto non può sopravanzare di oltre ml 1,50 la quota di tale estradosso;
   - non si applicano gli indici Dc, Df, Dvl, bensì esclusivamente le norme del Codice Civile, a condizione che il fronte del basso fabbricato rivolto verso il fondo finitimo non superi in alcun punto l'altezza di ml 3,00, calcolata dalla quota naturale del terreno Qt del fabbricato in progetto.
   - che la loro superficie netta non superi i 25 m² per ogni unità immobiliare (escluse le autorimesse pertinenziali di cui al successivo comma 8).
6. Negli interventi di tipo Nc le costruzioni per il ricovero degli automezzi devono essere, di norma, inserite in aderenza al fabbricato principale, ovvero realizzati in sottosuolo o seminterrati.

7. Nel caso di interventi di nuova edificazione, ampliamento e di ristrutturazione edilizia, in rapporto alla loro effettiva consistenza, occorre prevedere la demolizione di eventuali manufatti accessori ("superfetazioni") che insistono sul lotto interessato, quali box anche prefabbricati, tettoie, costruzioni precarie, ecc.. E' ammesso il recupero della Superficie lorda di pavimento del manufatto demolito, incrementato del 20%, nell'ambito dell'ampliamento, della nuova edificazione e/o in caso di intervento di riqualificazione architettonica del manufatto. Per tale recupero (nel caso non avvenga nel sito originario) è ammesso il trasferimento in tutti gli ambiti del T.U.C., nel rispetto dei relativi indici massimi.

8. Ai sensi del comma 2 dell'articolo 5 le autorimesse pertinenziali non costituiscono Slp nei limiti di 1 m² di Superficie netta/10 m³ (25 m² per ogni unità immobiliare sono ammessi anche se eccedono tale limite).

9. Nei seguenti ambiti:
a) Ambiti edificati di vecchio impianto (B1);
b) Ambiti urbani interclusi di valore paesaggistico (B7);
c) Parchi Privati (quando ammesse);
la formazione di autorimesse e bassi fabbricati potrà essere consentita rispettivamente nella misura massima di 25 m² (se fuori terra) e 15 m² di Superficie netta per unità immobiliare, a condizione che sia documentata l'impossibilità di procedere al recupero di volumi esistenti;
d) nelle aree Agricole E1,E2,E3 sono ammesse esclusivamente le autorimesse inglobate nell'intervento di recupero e/o incremento, nella misura massima di 25 m² di Superficie netta per unità immobiliare se fuori terra;
La Commissione del Paesaggio, verificate le precedenti condizioni, dovrà fornire di volta in volta i criteri d'impianto del manufatto, tenendo conto dell'assoluta necessità d'integrazione con i volumi esistenti e nel rispetto e salvaguardia dei caratteri tipologici ed ambientali degli edifici preesistenti e del contesto (vedi art. 24).

10. Per l'ambito del Nucleo Storico Centrale si rimanda a quanto previsto dall'articolo 26.

ART. 12 - CRITERI DI ACCESSIBILITÀ AGLI INSEDIAMENTI

1. Per gli insediamenti che generano un incremento rilevante del flusso di traffico devono essere assicurati i seguenti requisiti indispensabili di localizzazione, di organizzazione degli accessi e di adeguato inserimento delle opere nel territorio:
- idoneità della collocazione rispetto alla classificazione, consistenza e livello di servizio della rete viaria esistente;
- efficienza dell'innesto fra viabilità pubblica e privata, anche attraverso opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree ricomprese nel comparto di intervento;
- adeguata sistemazione paesaggistica degli spazi destinati a parcheggio.

Devono inoltre essere tenuti in considerazione i criteri di cui al PTCP della Provincia di Varese, art. 17 delle Norme di Attuazione.

2. I requisiti di accessibilità di cui al precedente comma, qualora ritenuto opportuno dall'Amministrazione comunale, dovranno essere verificati mediante calcolo dei flussi di traffico sostenuti dal sistema viario interessato dall'insediamento, simulando la situazione prima della realizzazione e dopo, mediante una descrizione metodologica delle modalità analitiche utilizzate.

3. Gli interventi finalizzati alla realizzazione di insediamenti che a seguito delle verifiche di cui al comma 2 risultino attrattori di traffico sono attuabili mediante permesso di costruire convenzionato finalizzato alla realizzazione delle necessarie opere infrastrutturali e di mitigazione degli impatti generati.

ART. 13 - ASPETTI COMPENSATIVI E PEREQUATIVI

1. La realizzazione nel Tessuto Urbano Consolidato e nelle residenze in ambito rurale (Rr), di incrementi volumetrici aggiuntivi rispetto alla capacità edificatoria (nei limiti definiti dalla normativa specifica di ogni ambito) è soggetta a forme di compensazione agroecosistemica, paesistico-percettiva e storico-culturale da effettuare negli ambiti B7, E1, E2, E3 ed E4 a cura del soggetto interessato all'effettuazione di detti incrementi.

2. Gli incrementi volumetrici aggiuntivi conseguono al trasferimento, nel Tessuto Urbano Consolidato, di:
- diritti edificatori attribuiti agli ambiti B7, E2, E3 ed E4, nonché quelli relativi ad aree per servizi debitamente individuate (previa cessione gratuita), come specificato al successivo comma 3;
- bonus volumetrici legati all'effettuazione in ambito E1 degli interventi connessi alla premialità ambientale di cui al successivo comma **4**.

Gli incrementi volumetrici aggiuntivi relativi alle residenze in ambito rurale (Rr) sono normati al successivo Art. 55.

3. I diritti edificatori di trasferimento sono i seguenti:

INTERVENTO COMPENSATIVO AMMESSO	Diritti edificatori di trasferimento per ambito		
	B7-E3	E2-E4	Aree per servizi[1]
Buon mantenimento ventennale di superfici prative o prato/pascolive tali alla data di adozione del P.G.T., sia derivate successivamente per trasformazione di incolti e di formazioni arboreo-arbustive di invasione	**0,025 m²/m²**	**0,025 m²/m²**	
Ulteriore capacità edificatoria legata al mantenimento ventennale di coltivazioni viticole e/o frutticole arboree in essere o di impianto ex novo, con densità minima di impianto, su 200 m², di 50 piante di vite o 23 alberi da frutta (compreso actinidia). Superficie minima di impianto 400 m²	• **Vite: 6,5 m²/200 m²** • **Frutticole arboree: 3,5 m²/200 m²**		
[1]Cessione gratuita di aree funzionali alla fruizione pubblica del contesto del Lago di Comabbio e/o di altre aree per servizi indicate in cartografia o nel Piano dei Servizi			**0,10 m²/m²**

Il diritto edificatorio tabulato si applica alle superfici non edificate e non pertinenziali ad esistenti edifici residenziali (come desunte dalla situazione catastale alla data di adozione del PGT).

4. La premialità ambientale consiste in un *bonus* volumetrico pari a 75 m³ utilizzabile *una-tantum* esclusivamente all'interno del Tessuto Urbano Consolidato nel rispetto degli indici massimi dei singoli ambiti. La realizzabilità di tale *bonus* consegue al mantenimento di una superficie prativa o prato/pascoliva ricadente in ambito E1 (con le stesse modalità previste dal comma 3 per gli ambiti E2-E3-E4) ed avente estensione non inferiore a m² 2.000.

5. La richiesta di Permesso di costruire per l'ampliamento volumetrico soggetto a compensazione deve essere accompagnata da progetto esecutivo o del nuovo impianto viticolo o frutticolo o delle cure colturali ventennali alle coltivazioni (viticole/frutticole/prative) in atto, redatto da un tecnico agricolo abilitato. Il Permesso di costruire è rilasciato a seguito di stipulazione da parte del richiedente di atto pubblico, trascritto presso i registri immobiliari, di impegno al mantenimento ed alla coltivazione del vigneto/frutteto/prato secondo la buona tecnica colturale (sostituzione delle fallanze, accurata esecuzione delle operazioni colturali, almeno due sfalci annui, eliminazione della vegetazione infestante ed arboreo-arbustiva di invasione, ecc.) per un periodo non inferiore ad anni 20.

6. La superficie viticola/frutticola, esistente o di nuovo impianto, o quella prativa/prato-pascoliva su cui è istituito vincolo di mantenimento ventennale può anche essere di proprietà di soggetti diversi dal richiedente l'ampliamento volumetrico con intervento compensativo, purché a carico della stessa sia istituita, con trascrizione presso i registri immobiliari a cura del richiedente, servitù di impianto e/o di mantenimento vigneto/frutteto o di mantenimento prativo/prato-pascolivo di durata non inferiore ad anni 20, a favore della particella catastale su cui insiste l'edificio oggetto di

ampliamento. Tale servitù non si estingue con il cambio di proprietà sia dell'edificio sia del fondo servente. Di tale servitù deve essere fatta menzione nel Permesso di costruire rilasciato secondo le modalità di cui al precedente comma **5.**

7. Le superfici vincolate ai sensi del precedente comma **6.** sono evidenziate nella "Tavola delle compensazioni", redatta su base catastale ed in pubblica visione, con indicazione dell'edificio cui sono collegate e della data di istituzione del vincolo. Nella "Tavola delle compensazioni" sono altresì evidenziate le superfici ricadenti negli ambiti B7, E1, E2, E3 ed E4 messe a disposizione per la realizzazione degli interventi compensativi.

8. In caso di nuovo impianto di vigneto/frutteto il rilascio del certificato di agibilità è subordinato all'ultimazione dei lavori di impianto.

9. Il mancato nuovo impianto viticolo-frutticolo o la mancata coltivazione del vigneto, del frutteto e/o del prato, si configurano come illecito edilizio ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 380/2001; i proventi derivanti dall'erogazione delle sanzioni previste in materia sono destinati esclusivamente ad interventi di mantenimento e/o sistemazione ambientale.

10. Ogni nuovo impianto di vigneto o frutteto deve:
- ricadere totalmente entro il perimetro dell'ambito E3 e può essere costituito anche da più appezzamenti separati;
- essere autorizzato, se necessario, ai sensi D. Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 ed Artt. 43-44 L.R. 05 dicembre 2008, n° 31;
- essere realizzato rispettando i sesti d'impianto tradizionali e se viticolo facendo ricorso a vitigni consentiti dai disciplinari di produzione del vino I.G.P. Ronchi Varesini.

CAPO C - COMMERCIO AL DETTAGLIO

ART. 14 - DISPOSIZIONI SPECIFICHE

1. Le attività di commercio al dettaglio si suddividono nelle seguenti tipologie:
- **VIC - esercizi di vicinato:** esercizi aventi una superficie di vendita fino a 150 m²;
- **MS1 - medie strutture di livello 1:** esercizi con una superficie di vendita tra 151 e 600 m²;
- **MS2 - medie strutture di livello 2:** esercizi con una superficie di vendita tra 601 e 1.500 m²;
- **GSV - Grandi strutture di vendita:** esercizi aventi una superficie di vendita superiore a 1.500 m² e classificati secondo la D.G.R. 4 luglio 2007, n. 8/5054 e ss. mm. ed ii; **non ammesse sul territorio comunale di Mercallo.**

2. Le dotazioni di parcheggi pertinenziali necessarie in funzione delle diverse tipologie commerciali sono così definite:
- Medie strutture di livello 1 = 75% della Slp
- Medie strutture di livello 2 = 100% della Slp

3. Le dotazioni previste al comma **2.** sono comprensive degli spazi di accesso, di manovra, nonché di quelli destinati al carico e allo scarico delle merci, esse devono essere obbligatoriamente reperite anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione d'uso o di interventi di ricostruzione totale anche senza cambiamento di destinazione d'uso. I parcheggi pertinenziali possono essere asserviti ad uso pubblico previo convenzionamento con l'Amministrazione comunale. Sono comunque fatte salve le disposizioni previste dal comma 4 dell'art. 10 delle presenti norme.

4. La localizzazione e organizzazione nonché le caratteristiche dimensionali e tipologiche dei parcheggi pertinenziali dovranno essere assicurate all'interno delle aree o degli immobili di intervento ovvero in aree od immobili raggiungibili con un percorso pedonale e solo se il rapporto di pertinenza del parcheggio all'esercizio commerciale sia garantito da un atto unilaterale - da trascrivere nei registri immobiliari - impegnativo per il soggetto attuatore, i suoi successori ed aventi causa, sino al mantenimento della destinazione commerciale del fabbricato oggetto dell'intervento.

5. Le tipologie consentite, sia si tratti di una nuova costruzione sia di un cambio di destinazione d'uso, vengono precisate dagli articoli della presente normativa relativi a ciascun ambito od area specifica.

6. Le medie strutture di vendita potranno essere autorizzate anche in forma unitaria, ai sensi della DGR 4 luglio 2007, n. 8/5054.

7. È possibile l'ampliamento delle strutture di vendita esistenti mediante il reperimento di spazi a parcheggio pertinenziali.

8. La realizzazione ex novo o gli interventi di modifica di destinazione d'uso possono essere assentiti con Permesso di costruire o Denuncia inizio attività (DIA) qualora la tipologia commerciale rientri negli esercizi di vicinato o nelle MS1. In ogni caso, il rilascio dei titoli di natura edilizia non potrà avvenire anteriormente a quello dei titoli autorizzativi di natura commerciale, salvo il caso in cui nell'intervento edilizio siano previste esclusivamente attività non soggette ad autorizzazione commerciale ai sensi del D.Lgs.114/98.

9. Gli interventi per le nuove attività commerciali - collocate all'interno del Nucleo Storico Centrale e delle Aree edificate di vecchio impianto devono inserirsi in modo che il riadattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

10. **Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa**
    Ai sensi dell'Art. 98 *bis* della L.R. 12/05, come modificata dalla L.R. 6/06, la localizzazione delle attività di centri di telefonia in sede fissa è consentita negli stessi ambiti territoriali in cui sono ammessi gli esercizi commerciali di vicinato, con la conseguente applicazione dei relativi indici urbanistici e delle previste dotazioni di servizi essenziali.

CAPO D – TUTELA DEL TERRITORIO E DEL PAESAGGIO

ART. 15 - VINCOLI LEGALI E AMBIENTALI

1. Vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30/12/1923 n° 3267 e R.D. 13/02/1923 n° 215. Nelle aree assoggettate a vincolo idrogeologico ogni intervento eccedente la manutenzione straordinaria è subordinato al parere della Provincia di Varese.
2. Vincoli di carattere geologico, sismico e relativi al Reticolo Idrico Minore**:** si rimanda all'art. 17 ed allo Studio della Componente Geologica, approvato contestualmente al presente Piano delle Regole.
3. Vincolo relativo alla "Rete Natura 2000" che costituisce articolazione della Direttiva Europea e comprende il Sito di Importanza Comunitaria "SIC IT2010008 - LAGO DI COMABBIO" (vedi art. 19 della presente normativa).
4. Vincolo forestale che si estende su tutte le superfici boscate ai sensi della L. R. n° 27/2008 e del Piano di Assetto Forestale della Provincia di Varese.
5. **Vincoli paesaggistici**

   Ai sensi del D.Lgs. 42/2004 come modificato dal D.Lgs. 63/2008:
   - "Vincolo bellezze di insieme" di cui al comma 1 lettere c) e d) dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, su tutto il territorio comunale;
   - "Territorio contermine ai laghi" di cui al comma 1 lettera b) dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, per una fascia della profondità di ml 300 dalla linea di battigia;
   - "Corsi d'acqua pubblici" di cui al comma 1 lettera c) dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, Roggia o Riale del Mulino di Mezzo e relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m ciascuna;

   Ai sensi della D.G.R. n° 4/3859 del 10.12.85 (in attuazione della Legge 431/85):
   - "Ambiti di elevata naturalità" di cui all'articolo 17 delle N. di A. del P.P.R. approvato con D.C.R. n° 7/197 del 06.03.01, per il territorio comunale al di sopra della linea di livello dei 350 m sul livello del mare.
6. Beni immobili di interesse archeologico e storico-artistico compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. 42/2004, oppure di proprietà pubblica od ecclesiastica, qualora edificati da almeno 50 anni, come evidenziati nelle successive norme specifiche.
7. **"Fascia della profondità di ml 1000 dalla linea di battigia dei laghi"**, ai sensi del Regolamento Regionale n° 3 del 24.03.06 (Disciplina degli scarichi di acque reflue domestiche e di rete fognaria, in attuazione dell'art. 52 comma 1 lettera c) della L. R. n° 26 del 12.12.2003).
8. Per gli impianti che trattano scarichi contenenti micro-organismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo viene istituita, ai sensi della Delibera 04.02.1977 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque, una fascia di rispetto inedificabile di estensione non inferiore a ml 100,00.
9. La zona di rispetto cimiteriale è regolamentata dal D.P.R. 285/90 e successive modificazioni ed integrazioni (art. 28 Legge 01.08.92 n° 166 ed art. 8 del R.R. n° 6/2004 come modificato dal punto a) dell'art. 1 del R.R. n°1/2007), al suo interno sono vietate le nuove costruzioni; per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di tipo Mo - Ms - Rc - Re con un incremento massimo del 10%, oltreché la realizzazione di aree parcheggio, parchi pubblici anche attrezzati, colture arboree industriali. Le aree ricadenti nella zona vincolata sono comunque computabili ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici e edilizi.
10. Le fasce di rispetto degli elettrodotti come previste dall'art. 6 del D.P.C.M. 08/07/2003 e definite secondo le modalità riportate nel D.M. 29/05/2008 (in cartografia è riportata la fascia di prima approssimazione).
11. Fascia di rispetto del metanodotto: è regolamentata dal Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 17 Aprile 2008.
12. La parte di territorio comunale soggetta alle limitazioni imposte dal Codice della Navigazione relativo all'Aeroporto Intercontinentale di Malpensa è indicata in apposita planimetria allegata alla presente Normativa.

ART. 16 - FASCE DI RISPETTO STRADALI

1. Fasce di rispetto a protezione dei nastri e degli incroci stradali: le strade classificate nelle tipologie A - B - C - D - vengono normate per quanto concerne le distanze e gli arretramenti dal D.P.R. 16.06.96 n° 610, al quale si rimanda per le specifiche proprie di ogni tipo, riportando nella tabella di sintesi allegata al presente articolo gli arretramenti e gli allineamenti per l'edificazione e per le recinzioni. Per le strade di tipo C - E - F nonché per le strade rurali "R" tali parametri vengono definiti nella normativa generale e/o dei singoli ambiti od aree.

2. Le tavole di Piano individuano le strade appartenenti alla categoria B (S.S. 629), E (via Torino e via Milano), F (via Oneda, via Oriano e tutte le strade di distribuzione interne al territorio comunale), R di uso rurale (interpoderali o di collegamento dei poderi alla viabilità ordinaria e/o ai centri abitati). I sentieri ed i percorsi pedonali di interesse naturalistico individuati sulle planimetrie di P.G.T., sono soggetti ad uso pubblico, per una larghezza di norma non inferiore a ml 1,50. (vedo Piano dei Servizi).

3. **TABELLA DEGLI ARRETRAMENTI DAL CONFINE STRADALE**

CLASSIFICAZIONE STRADE	FUORI CENTRO ABITATO			
	AMBITI			
	B - C - D - E3		E	
	E.	R.	E.	R.
STRADE TIPO B	20,00	5,00	40,00	5,00

legenda: E. = EDIFICAZIONE R. = RECINZIONE

4. Per le strade C, E, F, R l'arretramento delle recinzione è, di norma, pari a m 2,00 dal confine stradale (esistente o in progetto); è ammissibile l'allineamento sul filo esterno dei marciapiedi, sono altresì ammissibili arretramenti inferiori quando ormai prevalenti nel contesto urbano di riferimento e ciò non costituisca pericolo, disturbo o impedimento per la circolazione stradale (anche pedonale o ciclabile). Le aree di arretramento delle recinzioni dovranno essere mantenute a cura del proprietario frontista sino alle loro eventuale acquisizione per opere legate alla mobilità di uso pubblico.

5. Entro le fasce di arretramento previste sono ammesse le costruzioni di impianti ed attrezzature per l'erogazione di carburante ed i relativi servizi e le strutture connesse con il trasporto pubblico su gomma (nel rispetto delle prescrizioni dei singoli azzonamenti). Le aree comprese in tali fasce si intendono preordinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione compatibili dal punto di vista normativo.

6. Nelle aperture di nuovi accessi carrai, la distanza minima tra i cancelli ed il confine stradale o tra quest'ultimo e le livellette inclinate delle rampe di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a 4,50 m., salvo deroghe, nel rispetto della sicurezza stradale, nel caso di comprovati impedimenti per situazioni particolari in ambiti edificati, in tali casi sarà obbligatorio dotare il cancello di automatismo a distanza per l'apertura verso l'interno o scorrevole.

7. Devono comunque essere rispettate le disposizioni di cui il D.L. 30.04.1992 n. 285 integrato con D.L. 10.09.1993 n. 360 ed al D.P.R. 16.12.1992 n. 495 integrato con D.P.R. 26.04.1993 n. 147 ed eventuali modifiche ed integrazioni nel momento in cui entreranno in vigore.

8. Per gli edifici preesistenti all'adozione del Piano delle Regole, aventi porzioni di Superficie Lorda di Pavimento (Slp) ricadenti nelle fasce stradali di rispetto delle strade di tipo B sono sempre ammessi interventi di restauro e ristrutturazione edilizia; gli interventi di ampliamento con modifica della sagoma esistente sono ammessi esclusivamente sul lato opposto a quello verso strada.

ART. 17 - NORME GEOLOGICHE

1. PREMESSA GENERALE

Di seguito vengono riportate le definizioni delle singole classificazioni inerenti i vincoli previsti sul territorio comunale, rimandando per gli aspetti più specifici alla studio Geologico approvato contestualmente al presente Piano delle Regole.

2. INTRODUZIONE

Le "Norme geologiche di piano" contengono la normativa d'uso della carta di fattibilità (tavola GEO8 ed elaborato PR.4a) ed il richiamo alla normativa derivante dalla carta dei vincoli (tavola GEO6 ed elaborato PR.4c) e riportano, per ciascuna delle classi di fattibilità (o per ambiti omogenei - sottoclassi), precise indicazioni in merito alle indagini di approfondimento ed alla loro estensione da effettuarsi prima degli eventuali interventi urbanistici, con specifico riferimento alla tipologia del fenomeno che ha determinato l'assegnazione della classe di fattibilità, alle opere di mitigazione del rischio da realizzarsi e alle prescrizioni per le tipologie costruttive riferite agli ambiti di pericolosità omogenea. La carta di fattibilità è una carta di pericolosità che fornisce le indicazioni in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio. È stato attribuito un valore di classe di fattibilità a ciascun poligono individuato nella cartografia di tavola Geo8.
Si distinguono tre classi a pericolosità geologica crescente:

- **classe 2;**
- **classe 3;**
- **classe 4.**

La carta quindi deve essere utilizzata congiuntamente alle "norme geologiche di piano" che ne riportano la relativa normativa d'uso (prescrizioni per gli interventi urbanistici, studi ed indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti, opere di mitigazione del rischio, necessità di controllo dei fenomeni in atto o potenziali, necessità di predisposizione di sistemi di monitoraggio e piani di protezione civile).
Le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa. Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (L.R. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (L.R. 12/05,art. 38). Gli approfondimenti di cui sopra, non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dalle Norme Tecniche per le costruzioni, di cui alla normativa nazionale.

3. VINCOLI PREVISTI

3.1. FASCE DI RISPETTO DEL RETICOLO IDRICO SECONDARIO

Le attività previste, vietate o soggette ad autorizzazione sono individuabili nell'Allegato B della DGR n. 7/7868 del 25/01/2002 al punto 5.2 ed inoltre altre norme di riferimento sono quelle del PAI (art. 9 commi 5, 6, 6bis). L'area di rispetto del torrente Vallone sulla base della classificazione PAI può essere indicata come **"Eb - aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata".** Le rimanenti aree invece sono invece classificabili come **"Em - aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata".**

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in Legge 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree di rispetto sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;

- i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.
- le opere attinenti alla regimazione e all'utilizzo delle acque, compresi i pozzi, le captazioni sorgive, le derivazioni e gli attingimenti di acqua purché adeguatamente eseguiti e concessi dagli Enti competenti;
- l'eliminazione dei tratti coperti dei corsi d'acqua e l'ampliamento delle tombinature;
- gli attraversamenti e la viabilità per il necessario collegamento, non altrimenti localizzabile, di zone residenziali o produttive previste dal P.G.T. e dal P.T.C.P.;
- le strade e piste al servizio di attività agro-silvo-pastorali, approvate dagli organi competenti, chiuse al traffico e della larghezza massima tra i cigli di m 3;
- i percorsi pedonali o ciclabili, quando non altrimenti localizzabili;
- la recinzione dei terreni purché le opere non modifichino la stabilità dei versanti e il regolare deflusso delle acque, anche in occasione di piene eccezionali;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue.

Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

3.2. AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE

Per quanto riguarda gli interventi ricadenti nelle aree di rispetto e le zone di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile, individuate nella carta dei vincoli, si dovrà fare riferimento a quanto prescritto dal documento "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto (comma 6, art. 21 d.lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modificazioni)" approvato con D.G.R. 10 aprile 2003 – n. 7/12693 e pubblicato sul B.U.R.L. Serie Ordinaria n. 17 del 22 aprile 2003 e successive modificazioni.

L'area di tutela assoluta (art. 5 comma 4 D.Lgs. 258/2000) è costituita dall'area immediatamente circostante la captazione: essa deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta (recinzioni; sistemi di allontanamento delle acque meteoriche; impermeabilizzazione del terreno superficiale per i pozzi; difesa da esondazioni di corpi idrici superficiali) e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

L'area di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta. Per le sorgenti l'area di rispetto è costituita da una porzione di cerchio di raggio 200 metri, con centro nel punto di captazione, che si estende idrogeologicamente a monte dell'opera di presa ed è delimitata verso valle dall'isoipsa passante per la captazione; per i pozzi l'area di rispetto è costituita con criterio geometrico (circonferenza di raggio 200 m). Da evidenziare che nel territorio comunale di Mercallo vi è anche la captazione a uso idropotabile del comune di Sesto Calende (pozzo Oneda); anche questo pozzo è delimitato da area di rispetto secondo il criterio geometrico.

L'area di rispetto deve essere sottoposta a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata (art. 5 comma 5 D.Lgs. 258/2000). In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

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

Per gli insediamenti o le attività di cui ai punti precedenti, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.
All'interno delle zone di rispetto le seguenti strutture o attività:

e) fognature;
f) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
g) opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
h) le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 5.

sono disciplinate dalla D.G.R. 10 aprile 2003, n. 7/12693 - "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto, art. 21, comma 6, del D.Lgs. 152/99 e successive modificazioni".

3.3. COMPONENTE SISMICA

In tutto il territorio comunale che ricade nello scenario di PSL (tavola GEO-5 Carta della Pericolosità Sismica Locale ed elaborato PR.4b):

- **Z1b** (instabilità) *Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti;*
- **Z1c** (instabilità) *Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana;*
- **Z2** (cedimenti e/o liquefazioni) *Zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti, Zone con depositi granulari fini saturi;*
- per le aree destinate ad "*edifici strategici e rilevanti*" di cui al D.D.U.O. n. 19904 del 21/11/2003, si applica in fase progettuale il terzo livello di approfondimento delle valutazioni degli effetti sismici di sito così come specificato nella deliberazione della *Giunta Regionale 28 maggio 2008 – n. 8/7374 "Aggiornamento dei «Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione all'art. 57, comma 1, della l.r. 11 marzo 2005, n. 12» approvati con D.G.R. 22 dicembre 2005, n. 8/1566".*

Ciò comporta che oltre alle specifiche indagini già previste dai dettami del D.M. 14/09/2005 "*Norme tecniche per le costruzioni*", del D.M. 11/3/1988 "*Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle t erre e delle opere di fondazione*", e dalle normative geologiche di piano contenute nel PGT si dovranno eseguire indagini integrative. Esse hanno lo scopo di ricostruire dettagliatamente il modello geologico e geofisico specifico del sito al fine di determinare gli effetti sismici in termini di

cedimenti e fenomeni di liquefazione che possono interessare i terreni costituenti il sottosuolo come da § 2.3.2 allegato 5 D.G.R. 28 maggio 2008 – n. 8/7374.

In tutto il territorio comunale, che ricade nella PSL:

- **Z3a** (Amplificazioni topografiche) *Zona di ciglio H > 10*, Z3b *Zona di cresta rocciosa e/o cocuzzolo: appuntite – arrotondate;*
- **Z4a** (Amplificazioni litologiche e geometriche) *Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi;*
- **Z4c** (Amplificazioni litologiche e geometriche) *Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi;*
- per le aree destinate ad "*edifici strategici e rilevanti di nuova previsione*" di cui al D.D.U.O. n. 19904 del 21/11/2003, in fase progettuale si dovranno approfondire le analisi di secondo livello effettuate in questa fase di pianificazione, con indagini sito specifiche per stabilire la necessità di effettuare il terzo livello di approfondimento delle valutazioni degli effetti sismici di sito (D.G.R. 28 maggio 2008 – n. 8/7374).

Di seguito si forniscono indicazioni in merito al tipo di indagini da realizzarsi per gli approfondimenti:

- ricostruire la stratigrafia di dettaglio dell'area fino ad una profondità significativa (30 m);
- determinare le caratteristiche meccaniche dei materiali sia in termini di resistenza al taglio che di compressibilità;
- determinare le caratteristiche elastiche dei materiali e le velocità delle onde di taglio al loro interno.

Nello specifico si dovranno eseguire:

- sondaggio a carotaggio continuo con Nscpt ed indagini geosismiche in foro;
- prove penetrometriche dinamiche e/o statiche continue;
- indagini geosismiche di dettaglio (sismica a rifrazione);
- prove di caratterizzazione dei terreni (analisi granulometriche, pesi specifici, limiti di Atterberg ecc.).

Il numero e la tipologia delle indagini dovrà essere rapportata all'importanza del manufatto previsto nell'area. In ogni caso dovrà essere sempre realizzato almeno un sondaggio a carotaggio continuo con la prova geosismica in foro. Sulla base dei risultati ottenuti le strutture dovranno essere progettate in modo da soddisfare tutti i requisiti imposti dalla normativa del settore.

In ogni caso si rimanda alle *Nuove Norme Tecniche delle Costruzioni* ed alle specifiche disposizioni regionali per la realizzazione di indagini dettagliate in sito ed eventuale approfondimenti di terzo livello in fase progettuale.

3.4. CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

CLASSE 2 - FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Norme Generali

Rientrano le porzioni di territorio dove le evidenze morfologiche e geomorfologiche determinano situazioni tali da condizionare l'utilizzo urbanistico all'effettuazione di una progettazione locale specificamente mirata ad evitare l'ingenerarsi di condizioni di dissesto. Si tratta, nella maggior parte dei casi di tratti di versante complessivamente stabili ma con acclività media - bassa e morfologia articolata (versanti di terrazzi, dossi), che necessitano modesti accorgimenti tecnici per renderli idonei alla localizzazioni di insediamenti.

Le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità naturale del pendio e quelle determinate dall'intervento, con particolare riferimento alla stabilità dei fronti di scavo dei riporti, delle opere di sostegno soprattutto in relazione alla eventuale presenza di fenomeni di ruscellamento concentrato, di circolazione di acque sotterranee. La realizzazione delle opere di edificazione ammesse e di qualsiasi intervento

comportante modificazioni morfologiche e movimenti terra è subordinata all'esecuzione di indagini geologiche di seguito riportate e quelle specifiche per il fenomeno preponderante.

Indagini da eseguirsi e loro estensione:
per tutte le aree in classe 2 esame geologico ed idrogeologico del lotto eventualmente esteso ad un intorno adeguato ed esecuzione delle indagini richieste per la specifica sottoclasse.
Interventi ammissibili:
Mo - Ms - Rc - Re - Nc - Ru previa esecuzione verifiche geologiche richieste che confermino l'idoneità dell'intervento.

Norme Specifiche per i fenomeni preponderanti individuati

FENOMENO PREPONDERANTE A19, A20

A19, A20: Aree di versante mediamente acclive e Aree a morfologia articolata.
Indagini da eseguirsi e loro estensione:
determinazione con prove in sito della litostratigrafia, della soggiacenza della falda, dei parametri geotecnici dei terreni Stabilità complesso pendio/opera, stabilità fronti di scavo.
Prescrizioni per le tipologie costruttive:
gli edifici dovranno essere inseriti nel versante adeguandosi alla morfologia locale e limitando gli sbancamenti-scavi.
Opere di mitigazione:
sia temporanee (fase di cantiere) sia definitive: drenaggi e regimazione acque superficiali, drenaggi acque sotterranee, progettazione opere di sostegno e recupero vegetazionale

CLASSE 3 - FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

Norme Generali

In questa classe non si dispone di elementi sufficienti al fine di definire puntualmente, per le previsioni urbanistiche, le opere di mitigazione del rischio da realizzare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori, in funzione della tipologia del fenomeno che ha generato la pericolosità/vulnerabilità del comparto; di seguito si precisano i supplementi di indagine relativi alle problematiche da approfondire, la scala e l'ambito di territoriale di riferimento e la finalità degli stessi al fine di accertare la compatibilità tecnico-economica degli interventi con le situazioni di dissesto in atto o potenziale e individuare di conseguenza le prescrizioni di dettaglio per poter procedere o meno all'edificazione.

Nel complesso le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare: le condizioni di stabilità con particolare riferimento alle opere di scavo e di fondazione, le caratteristiche geotecniche dei terreni e la soggiacenza della falda. In alcuni specifici casi è richiesta la determinazione delle caratteristiche qualitative dei terreni con indagini ambientali per la valutazione della compatibilità dell'intervento con la destinazione d'uso richiesta seguendo le indicazioni tecniche del Decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152 "*Norme in materia ambientale*" e ss. mm. ed ii. Dovranno esaminare e valutare l'interferenza della falda freatica superficiale con le opere previste, e, in particolare, con le eventuali porzioni interrate, per le quali dovrà essere garantita la possibilità di sommersione senza danni. In ogni caso non sono ammessi piani residenziali o produttivi, costruzioni accessorie e strutture tecniche che non garantiscano una distanza minima di due metri tra il livello freatico e la base delle fondazioni. Sono ammesse deroghe solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico - architettoniche o funzionali e con l'obbligo della presa d'atto da parte dei titolari della Concessione Edilizia dell'entità dei rischio. La valutazione dei livelli freatici dovrà tener conto anche delle possibili variazioni nel tempo legate a diversi sfruttamenti della falda. In ogni caso, fra gli accorgimenti tecnici atti alla mitigazione del rischio, non è ammesso l'abbattimento continuo della falda mediante pompaggio.

Ai fini della salvaguardia della qualità delle acque sotterranee nella relazione si dovrà inoltre valutare la vulnerabilità della falda e la compatibilità dell'intervento con l'assetto idrogeologico. La realizzazione delle opere di edificazione ammesse e di qualsiasi intervento comportante

modificazioni morfologiche e movimenti terra è subordinata all'esecuzione di indagini geologiche di seguito riportate e quelle specifiche per il fenomeno preponderante. Le risultanze delle indagini dovranno essere riassunte in una relazione geologica, geologico – tecnica che confermi l'idoneità dell'intervento previsto.

Indagini da eseguirsi e loro estensione:

per tutte le aree in classe 3 esame geologico ed idrogeologico esteso ad un intorno adeguato e le indagini richieste per la specifica sottoclasse.

Interventi ammissibili:

Mo - Ms - Rc - Re - Nc - Ru previa esecuzione verifiche geologiche – ambientali richieste che confermino l'idoneità dell'intervento.

Norme Specifiche per i fenomeni preponderanti individuati

FENOMENO PREPONDERANTE A18

A18: Aree di versante acclive a pericolosità potenziale legata alla possibilità di innesco di fenomeni di dissesto.

Indagini da eseguirsi e loro estensione:

determinazione con prove in sito della litostratigrafia, della soggiacenza della falda, dei parametri geotecnici dei terreni verifiche di portanza e calcolo dei cedimenti con pendio inclinato, verifica stabilità complesso pendio/ opera, stabilità fronti di scavo.

Prescrizioni per le tipologie costruttive:

gli edifici dovranno essere inseriti nel versante adeguandosi alla morfologia locale e limitando gli sbancamenti-scavi non sono ammessi muri con h> 2 m ad eccezione di particolari necessità storico architettoniche; è da prediligere la sistemazione del versante con interventi di ingegneria naturalistica.

Opere di mitigazione:

sia temporanee (fase di cantiere) sia definitive: regimazione e drenaggi acque superficiali, drenaggi acque sotterranee, progettazione opere di sostegno e recupero vegetazionale

FENOMENO PREPONDERANTE D4

D4 Aree con riporti di materiale, aree colmate

Indagini da eseguirsi e loro estensione:

determinazione con prove in sito della litostratigrafia, spessore del riporto, della soggiacenza della falda, dei parametri geotecnici dei terreni verifiche di portanza e calcolo dei cedimenti valutazione con indagini ambientali sui terreni della compatibilità dell'intervento con la destinazione d'uso richiesta.

Prescrizioni per le tipologie costruttive:

previsione di adeguata tipologia fondazionale.

FENOMENO PREPONDERANTE D2

D2 Aree prevalentemente limo-argillose con limitata capacità portante.

Indagini da eseguirsi e loro estensione:

determinazione con prove in sito della litostratigrafia, della soggiacenza della falda, dei parametri geotecnici dei terreni verifiche di portanza e calcolo dei cedimenti. Eventuali analisi di laboratorio appropriate per determinare i parametri geotecnici significativi dei terreni.

Prescrizioni per le tipologie costruttive:

previsione di adeguata tipologia fondazionale.

Opere di mitigazione:

drenaggio delle acque sotterranee adeguata realizzazione ed impermeabilizzazione delle strutture interrate qualora compatibili, drenaggi e regimazione acque superficiali

FENOMENO PREPONDERANTE B3

B3 Aree a bassa soggiacenza della falda o con presenza di falde sospese (<5 m da p.c.) e/o zone di ristagno con accumuli temporanei d'acqua sotterranea e/o lento e difficoltoso drenaggio acque superficiali.

Indagini da eseguirsi e loro estensione:

determinazione con prove in sito di soggiacenza della falda, litostratigrafia, parametri geotecnici dei terreni. Verifiche di portanza e calcolo dei cedimenti, verifica della stabilità dei fronti di scavo.

Prescrizioni per le tipologie costruttive:

verifica compatibilità piani interrati.

Opere di mitigazione:
drenaggio delle acque sotterranee adeguata realizzazione ed impermeabilizzazione delle strutture interrate qualora compatibili, drenaggi e regimazione acque superficiali

FENOMENO PREPONDERANTE A17
A 17 Aree estrattive dimesse non ancora recuperate, compresa una fascia di rispetto di 10 metri.
Indagini da eseguirsi e loro estensione:
determinazione con prove in sito della litostratigrafia, della soggiacenza della falda, dei parametri geotecnici dei terreni verifiche di portanza e calcolo dei cedimenti, valutazione con indagini ambientali sui terreni della compatibilità dell'intervento con la destinazione d'uso richiesta, analisi di stabilità dei fronti di scavo recuperati.
Prescrizioni per le tipologie costruttive:
gli edifici che prevedono carico antropico dovranno avere una distanza minima dal ciglio cava di 10 m.
Opere di mitigazione:
opere di stabilizzazione e ripristino, recupero vegetazionale drenaggio e regimazione acque superficiali.

CLASSE 4 - FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI

L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della l.r. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Norme Generali

Sono le aree con maggiori criticità e in questa classe rientrano:

- l'area di esondazione e di pertinenza lacustre caratterizzata anche dalla presenza di terreni a caratteristiche geotecniche scadenti;
- le fasce di rispetto dei torrenti;
- l'area di frana quiescente a valle dell'insediamento ricettivo D3.1.

In questa classe generalmente devono essere previsti interventi solo allo scopo di realizzare una sistemazione idrogeologica del settore. Non ci sono aree urbanizzate in questa classe ad eccezione del **Chiosco Lago e della Biopiscina**. Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico

Indagini da eseguirsi e loro estensione:
In funzione del fenomeno preponderante dovranno essere previste dettagliate e specifiche indagini estese per un intorno adeguato superiore al singolo lotto d'intervento.
Interventi ammissibili:
Vietate nuove edificazioni ammesse opere tese al consolidamento e/o sistemazione idrogeologica del sito edifici esistenti: Mo - Ms - Rc - Re senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo.

Norme Specifiche per i fenomeni preponderanti individuati

FENOMENO PREPONDERANTE C5
C5 esondazione lacustre.
Indagini da eseguirsi e loro estensione:
Stima del battente d'acqua d'esondazione e relativo tempo di ritorno.

Interventi ammissibili:
sistemazione idrogeologica e strutture per attività pubbliche ludico ricreative, aree per servizi.

FENOMENO PREPONDERANTE A4
A 4 Aree in frana quiescente
Indagini da eseguirsi e loro estensione:
per questo settore a valle dell'insediamento ricettivo D3.1 dovrà essere previsto un piano di monitoraggio dei movimenti del versante a scadenze stabilite e in caso di eventi di precipitazione intensi e prolungati. Dovrà comunque essere prevista una procedura di evacuazione nel caso in cui si manifestino movimenti significativi e dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile.
Opere di mitigazione:
opere di ingegneria naturalistica per il sostegno dei fronti, opere di drenaggio delle acque sotterranee e regimazione acque superficiali, manutenzione dei sistemi di drenaggio.
Interventi ammissibili:
opere di sostegno e per la sistemazione del versante

FENOMENO PREPONDERANTE C8
C8 Aree adiacenti a corsi d'acqua da mantenere a disposizione per consentire l'accessibilità per interventi di manutenzione e per la realizzazione di opere di difesa.
Indagini da eseguirsi e loro estensione:
approfondita verifica idraulica sul bacino sotteso.
Prescrizioni per le tipologie costruttive:
gli interventi non devono limitare il deflusso delle acque.
Opere di mitigazione:
protezioni spondali e sistemazione di versante e/o spondale.
Interventi ammissibili:
manutenzione degli alvei e delle sponde, opere di difesa spondale e di sistemazione versanti.

Norme Specifiche per le strutture del Chiosco Lago e della Biopiscina
Per queste due strutture pubbliche esistenti in riva al lago ed in classe 4 saranno consentiti interventi di riqualificazione e ristrutturazione con ampliamento con recupero degli spazi ai fini ludico ricreativi, con obbligo di presa d'atto, da parte dei titolari del Permesso di Costruire o dell'atto equipollente, dell'entità del rischio e previa esecuzione di accurate indagini geologiche che confermino la compatibilità degli interventi**;** dovrà comunque essere prevista una procedura di evacuazione nel caso in cui si preveda l'esondazione del lago ed in caso di eccezionali precipitazioni con esondazione del rio Vallone. Le opere di sistemazione idrogeologica dovranno interessare le sponde soprattutto in sx idrografica del torrente Vallone e dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile.

ART. 18 - AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

1. Aree che non risultano idonee agli usi urbanistici e per le quali non sono previste o non sono oggettivamente possibili modifiche rispetto allo stato di fatto. Il Piano delle Regole include nel presente ambito le aree soggette a gravi e consistenti limitazioni per gli aspetti idrogeologici e le aree soggette a particolare regime di vincolo:
- **a)** il territorio compreso nella classe IV di fattibilità geologica, di cui agli elaborati grafici relativi agli aspetti geologici;
- **b)** le aree sottoposte a vincolo di polizia idraulica, di cui agli elaborati grafici relativi agli aspetti geologici;
- **c)** le aree percorse dal fuoco, vincolate alla non edificabilità ai sensi e nelle modalità previste dalla Legge n° 353 del 21.11.2000, non considerando, per queste aree, quanto previsto nel comma seguente.

3. **Interventi consentiti**
Si rimanda a quanto prescritto nelle norme tecniche relative agli aspetti geologici (art. 17 della presente normativa).

ART. 19 - SIC IT2010008 "LAGO DI COMABBIO"

1. Aree di salvaguardia ambientale da considerarsi inedificabili, possono essere fruite per l'applicazione degli indici di cui all'Art. 59, commi 3, 4 e 4bis L.R. 05 marzo 2005, n° 12, ss. mm. ed ii. e per il computo della superficie minima dell'area di riferimento per i volumi tecnici agro-forestali di cui al successivo Art. 49 della presente normativa, nonché computabili per il calcolo degli indici delle porzioni marginali con azzonamento specifico cui si rimanda (realizzabili sulla porzione di area esterna al perimetro del S.I.C. previa specifica valutazione di incidenza).

2. In dette zone, nel rispetto del ***Piano di gestione del SIC IT2010008 "Lago di Comabbio***", sono autorizzate le opere connesse allo svolgimento dell'attività agricola ed al mantenimento delle caratteristiche ambientali e naturalistiche, compresa la sistemazione degli esistenti percorsi veicolari e l'eventuale formazione di percorsi pedonali e ciclabili, di piazzole attrezzate per la sosta, nonchè manutenzione e restauro degli edifici esistenti. Non sono ammesse: opere che modifichino i caratteri dei luoghi, l'abbattimento di filari di alberi e di impianti arborei spontanei, salvo per esigenze fitosanitarie; è comunque obbligatoria la sostituzione dei soggetti arborei ed arbustivi eventualmente abbattuti, privilegiando le specie forestali climaciche della zona.

3. Nell'ambito delle aree pubbliche di fruizione del lungo lago sono ammessi gli interventi già previsti nell'ambito del progetto "BIO LAGO", nonché il potenziamento della dotazione di parcheggi come individuati in cartografia (compresa un'area attrezzata a servizio dei "camper"); le superfici interessate non dovranno essere impermeabilizzate bensì mantenute come superfici drenanti naturali.

ART. 20 - RETE ECOLOGICA PROVINCIALE E LOCALE

1. ***Core areas* principali**
   Da considerarsi inedificabili; possono essere fruite per l'applicazione degli indici di cui all'Art.59, commi 3, 4 e 4bis L.R. 05 marzo 2005, n° 12, ss.mm.ii. e per il computo della superficie minima dell'area di riferimento per i volumi tecnici agro-forestali di cui al successivo Art. 49 del territorio agricolo. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi sino alla Ristrutturazione Edilizia.

2. **Zona completamento e zone tampone**
   Da considerarsi inedificabili (fatte salve le porzioni incluse in specifici ambiti, gli interventi di tipo agricolo e gli interventi ammessi sui fabbricati esistenti negli ambiti E1-E2-E3-E4, cui si rimanda); possono essere fruite per l'applicazione degli indici di cui all'Art. 59, commi 3, 4 e 4bis L.R. 05 marzo 2005, n° 12, ss.mm.ii. e per il computo della superficie minima dell'area di riferimento per i volumi tecnici agro-forestali di cui al successivo Art. 49 del territorio agricolo, nonché per l'applicazione delle modalità perequative e compensative previste dall'art. 13 della presente Normativa.

3. Nelle aree di cui ai comma **1.** e **2.** sono ammessi gli interventi connessi allo svolgimento delle attività agricole e forestali (nel rispetto delle prescrizioni di cui alla L.R. 31/2008) ed al mantenimento delle caratteristiche ambientali e naturalistiche, compresa la sistemazione degli esistenti percorsi veicolari e l'eventuale formazione di percorsi pedonali e ciclabili, di piazzole attrezzate per la sosta nonchè piccole strutture in legno a corredo. Non sono ammesse opere che modifichino i caratteri dei luoghi ad esclusione di nuove opere di urbanizzazione che dovranno comunque prevedere varchi per la mobilità nell'ambito della fascia (sottopassi e simili).

4. Nelle aree di cui ai comma **1.** e **2.** sono ammesse nuove recinzioni (escluse le aree boscate per le parti non pertinenziali a edifici esistenti) esclusivamente con tipologia a staccionata in legno senza barriere continue al suolo e/o siepi lineari intervallate da tratti attraversabili; ogni intervento sugli impianti arborei dovrà essere preventivamente autorizzato.

ART. 21 - AREE AD ALTO RICHIO ARCHEOLOGICO

Nell'ambito del perimetro individuato in cartografia ogni intervento edilizio, urbanistico e infrastrutturale che preveda l'esecuzione di scavi è soggetto alla seguente procedura:

- comunicazione scritta (Raccomandata A.R.) di avvio lavori da inviare alla Soprintendenza per i Beni Archeologici con preavviso di gg.15 rispetto al loro effettivo inizio.

ART. 22 - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE E DELLE ALBERATURE

1. La sistemazione a verde degli spazi aperti rappresenta parte integrante del progetto edilizio. Nel progetto devono essere indicati: l'esatta localizzazione, il numero, la qualità, la dimensione e le caratteristiche delle alberature esistenti e di progetto.

2. Per ulteriori e più dettagliate prescrizioni si rimanda comunque al "Regolamento del Verde" allegato al Regolamento Edilizio.

ART. 23 - REQUISITI BIOCLIMATICI, ENERGETICI E DI SOSTENIBILITA'

1. Si rimanda alla vigenti normative, nonché alle seguenti ulteriori disposizioni, fatte salve quelle previste dagli elaborati del P.d.R. per ambiti specifici. Per gli interventi di ristrutturazione e recupero a fini abitativi dei sottotetti, incremento e nuova costruzione sono previste le seguenti prescrizioni, quando compatibili con il tipo di intervento, nel campo del risparmio energetico, delle costruzioni bioclimatiche, ecologiche o realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti.

2. SOGLIA AD1

a) Tenere in debita considerazione, all'atto della progettazione, la definizione e l'orientamento degli ambienti, nonché eventuali fonti inquinanti presenti in sito (elettromagnetiche, acustiche, geo-biologiche, ecc.).

b) Favorire processi di ventilazione naturale e/o meccanica per un adeguato ricambio d'aria nei locali, sopratutto in quelli interrati e seminterrati (rischio Radon).

c) Nella progettazione degli impianti termici e dell'involucro edilizio si preveda:
- di favorire nel tempo il risparmio energetico, secondo quanto previsto dalla L.R. 24/2006 e dalla D.G.R. 22.12.08 n° 8/8745, con una diminuzione > al 10%[1] del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale;
- di attuare, in fase progettuale, i principi previsti dall'art. 4 della D.G.R. 22.12.08 n° 8/8745.

d) Nella progettazione degli impianti idrici si preveda:
- l'utilizzo di cassette d'acqua per i water dotate di scarico differenziato in relazione ai volumi di acqua;
- l'utilizzo di miscelatori aria ed acqua e di riduttori di flusso.

[1] Tale diminuzione non è richiesta per gli edifici il cui fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale sia < al rispettivo valore limite previsto, per gli edifici di nuova costruzione, dalle vigenti normative. Nel caso l'intervento di incremento volumetrico preveda un impianto termico esclusivamente dedicato ad esso, il fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale deve essere pari o minore al rispettivo valore limite previsto, per gli edifici di nuova costruzione, dalle vigenti normative.

3. SOGLIA AD2, prescrizioni aggiuntive rispetto alla soglia 1

a) Nella progettazione degli impianti termici e dell'involucro edilizio si preveda:
- di favorire nel tempo il risparmio energetico, secondo quanto previsto dalla L.R. 24/2006 e dalla D.G.R. 22.12.08 n° 8/8745, attraverso una diminuzione > al 30%[1] del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale ed estiva.

b) Nella progettazione degli impianti idrici si preveda:
- la realizzazione con tubature che non rilascino alcuna sostanza.

c) Ridurre ulteriormente rispetto ai limiti di ambito e/o area, nelle sistemazione degli spazi esterni (cortili, posti auto, parcheggi, percorsi) le superfici non permeabili.

d) Disporre di un sistema di recupero delle acque meteoriche per un utilizzo irriguo.

[1] Tale diminuzione non è richiesta per gli edifici il cui fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale sia < al rispettivo valore limite previsto, per gli edifici di nuova costruzione, dalle vigenti normative. Nel caso l'intervento di incremento volumetrico preveda un impianto termico esclusivamente dedicato ad esso, il fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale deve essere pari o minore al rispettivo valore limite previsto, per gli edifici di nuova costruzione, dalle vigenti normative.

4. SOGLIA AD3[1], prescrizioni aggiuntive rispetto alla soglia 1 e 2

a) Al fine di consentire la permeabilità alle energie naturali e di non disturbare il campo magnetico naturale dovranno essere previsti, già in sede progettuale, materiali da costruzione naturali e bio-compatibili, tecniche costruttive con essi compatibili e/o innovative nel rispetto dei principi base della bio-architettura. A titolo esemplificativo:
- strutture verticali, strutture orizzontali e solai con elevate caratteristiche di traspirazione, coibenza, accumulo termico, fono-assorbenza ed igroscopicità;
- strutture di copertura e tetti preferibilmente in legno opportunamente coibentate, ventilate e traspiranti;
- intonaci interni ed esterni, tinte e vernici privi di inquinanti;
- materiali di coibentazione naturali, privi di trattamenti sintetici, altamente traspiranti.

b) Garantire l'accessibilità al piano terra, dentro e fuori l'edificio, mediante l'abbattimento di tutte le barriere architettoniche.

c) Nella progettazione degli impianti elettrici occorre prevedere il contenimento dell'alterazione del campo elettromagnetico naturale e limitare ulteriori sorgenti di inquinamento elettromagnetico.

d) Collocazione degli impianti tale da permettere un agevole accesso alla rete ed un controllo in senso evolutivo del sistema.

e) Nella progettazione dei giardini prevedere la disposizione delle essenze arboree in relazione all'ombreggiamento ed al raffrescamento, alla schermatura rispetto ai venti dominanti ed all'inquinamento acustico.

f) Privilegiare, quando non è previsto l'allaccio alla fognatura, lo smaltimento dei reflui domestici per fito-depurazione.

Modalita' per la valutazione dell'incentivo per il raggiungimento dell'indice o dell'incremento massimo:

INCENTIVO CONNESSO AL RISPARMIO ENERGETICO

Requisiti minimi:
- **vedi AD2 per interventi con incremento volumetrico;**
- **vedi vigenti normative per interventi di nuova costruzione.**

Incentivo pari ad un incremento del 5% per interventi che raggiungono la classe energetica "B".
Incentivo pari ad un incremento del 10% per interventi che raggiungono o superano la classe energetica "A".

INCENTIVO CONNESSO ALLE PRESCRIZIONI AGGIUNTIVE DELLA SOGLIA AD3

Punti a) - b) - c) - d) - e) - f), prescrittivi in rapporto al tipo di intervento.
In caso di utilizzo avanzato e/o innovativo dei principi di bio-architettura (aggiuntivi rispetto a quanto già prescritto) è previsto un incentivo del 5%.

5. Per accedere agli incentivi e/o dimostrare il rispetto delle prescrizioni dovrà essere prodotta idonea documentazione contenente l'analisi del contesto ai fini ambientali, dei sistemi costruttivi e dei materiali impiegati. Tale documentazione dovrà essere redatta in forma sintetica, rispettando le prescrizioni contenute in una lista di controllo che verrà predisposta dagli uffici. Il progettista certificherà il rispetto delle prescrizioni adottate e la loro corretta esecuzione, potrà comunque sottoporre soluzioni alternative e innovative delle quali si possa documentare la capacità di migliorare le caratteristiche prestazionali prescritte. Gli interventi dovranno comunque tenere conto del contesto ambientale e architettonico.

6. Gli adeguamenti energetici di soglia AD2 e AD3 sono intesi come incentivo solo quando concorrono al raggiungimento degli indici o degli incrementi massimi (in presenza o assenza di perequazione); in tal caso non possono superare il 15% di incremento rispetto agli indici base.

7. Ai fini di consentire un necessario approfondimento ed una continua evoluzione dei principi e delle prescrizioni contenute nei commi precedenti, tali disposizioni dovranno essere recepite nell'ambito del Regolamento Edilizio nonché soggette ad un costante monitoraggio in rapporto alla loro efficacia, alla gestione dei controlli ed all'aggiornamento sulla base di nuove disposizioni normative.

ART. 24 - ASPETTI MORFOLOGICI

DISCIPLINA GENERALE

1. Le indicazioni e le prescrizioni di tipo morfologico devono essere prese come indirizzo e riferimento per la progettazione degli interventi sugli edifici esistenti e nelle nuove edificazioni. Esse non costituiscono vincolo prescrittivo per i pareri espressi dalla Commissione Paesaggio.

2. A fronte di particolari esigenze di pubblico interesse, quali la salvaguardia di beni storico architettonici, di tutela dei valori paesistico-ambientali, di coordinamento con le costruzioni presenti e di corretta integrazione di nuovi edifici, l'Amministrazione comunale può richiedere modifiche ai progetti dei vari interventi, anche nei casi di dichiarazione di inizio attività. Le richieste delle modifiche suddette, oltre che motivate, dovranno contenere indicazioni atte a renderle agevolmente promuovibili da parte degli interessati.

INDICAZIONI MORFOLOGICHE DI TIPO GENERALE

1. Negli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e in quelli di nuova edificazione in genere devono essere garantiti:
- il rispetto e il completamento della rete viaria esistente, ove previsto;
- un razionale rapporto con gli spazi pubblici urbani presenti nel contesto urbano circostante;
- la continuità dei percorsi ciclopedonali esistenti e previsti.

2. Gli interventi di recupero dei sottotetti devono conformarsi ai caratteri d'insieme formali e strutturali dell'originario organismo architettonico. Possono essere realizzate aperture sulla falda del tetto (terrazzi, lucernari, abbaini), mentre sono vietate le finestrature a cappuccina.

3. Le aree a parcheggio scoperte, pubbliche o private, di nuova realizzazione devono prevedere almeno un albero ogni 4 stalli. Tale previsione dovrà essere distribuita omogeneamente all'interno di un progetto di sistemazione degli elementi verdi dell'area.

4. Tutte le recinzioni devono essere, in linea generale, di semplice fattura e con altezza non superiore a m 2,00 (fatte salve altezze maggiori per gli accessi) misurata dalla quota naturale del terreno; sono ammesse altezze sino a m 3,00 per speciali esigenze di attività produttive. La C.P., in rapporto al contesto ambientale o nel caso di allineamenti prospicienti aree pubbliche, può imporre schemi standard per aree di particolare pregio, o il rivestimento con siepi vive nel rispetto della normativa del C.C. Sono fatte salve indicazioni più restrittive previste nei singoli ambiti.

5. Negli interventi di carattere urbanistico e edilizio ogni modificazione morfologica ed altimetrica - quali scavi, reinterri e rilevati - permanente e significativa deve essere sottoposto a giudizio di compatibilità ambientale allo scopo di salvaguardare le caratteristiche naturali dei pendii e delle piane. In linea generale non è consentito creare riporti del terreno, finalizzati alla realizzazione di locali interrati o seminterrati, che abbiano un'altezza superiore a 1 m rispetto alla quota naturale del terreno. Per eventuali opere di difesa da dissesti idrogeologici, vanno privilegiati gli interventi non impattanti quali quelli di ingegneria naturalistica.

6. I muri in pietrame (a secco o di altra tipologia) esistenti nel territorio comunale sono assoggettabili unicamente a interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, è vietata la loro sostituzione con muri in calcestruzzo; è ammesso invece, in caso di problemi di stabilità, il loro rifacimento in cls armato per la parte controterra, purché la parte esterna comunque visibile conservi l'aspetto originario. Per nuovi muri, in rapporto all'ambito in cui sono inseriti e/o alla presenza di muri in pietrame, potrà essere prescritto il rivestimento con la tipologia in pietrame prevalente nel contesto, le stesse prescrizioni possono applicarsi anche ai casi di rifacimento di esistenti muri in cls.

7. Negli altri casi è ammesso l'impiego del calcestruzzo semplice od armato, anche in pannelli prefabbricati, con altezza massima di m 2,00. Nei casi in cui, con supporto di apposita relazione geologico-tecnica, venga proposta un'altezza maggiore di m 2,00 (escluse le aree in classe 3 e 4), è compito della C.P. esprimere un giudizio di compatibilità ambientale e prescrivere accorgimenti tecnici atti a limitarne l'impatto ambientale.

8. Nel caso di muri di contenimento connessi a modifiche dell'andamento del terreno (riporti, riempimenti, terrazzamenti ecc.), se su confine non potranno superare l'altezza di m 1,00, per altezze maggiori dovrà essere rispettata una distanza dal confine pari all'altezza del muro, salvo accordo scritto tra confinanti per distanze minori o nulle; è ammessa la costruzione a confine per i muri di contenimento di terrazzamenti o scarpate esistenti o di controripa in caso di frane o cedimenti.
9. Gli interventi realizzati con la tecnologia delle terre rinforzate ed eventuali contenimenti realizzati in pietrame, con angolazione rispetto alla verticale inferiore a 30°, sono soggetti ai parametri dei muri di contenimento.
10. Negli interventi di nuova edificazione e in quelli di ristrutturazione urbanistica situati lungo la viabilità sovralocale principale (S.S. 629) devono essere previste idonee fasce di protezione ambientale, con innalzamento di cortine arboree protettive facendo ricorso a specie forestali climaciche della zona.
11. Le attrezzature adibite a servizi essenziali, compatibilmente con gli usi per cui sono destinate, devono inserirsi nel contesto urbano rispettandone i caratteri morfologici, ed in particolare le altezze prevalenti, la continuità degli spazi verdi e i principali allineamenti.
12. Nel caso di costruzioni di particolare consistenza volumetrica deve essere previsto il ricorso alla messa a dimora di alberi, arbusti e siepi con funzioni di mascheramento ed integrazione ambientale, facendo ricorso preferenziale a specie forestali climaciche della zona.

TESSUTO URBANO STORICO

Il presente articolo fornisce indicazione specifiche per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente nel Nucleo Storico Centrale, di riferimento per le Aree edificate di vecchio impianto e per gli edifici rurali con caratteristiche documentarie.

CRITERI COMPOSITIVI

Sagoma degli edifici

È obbligatorio, a partire dall'intervento di ristrutturazione semplice esteso almeno ad un intero edificio:

- eliminare le sovrastrutture (servizi igienici ed altri volumi aggettanti, ballatoi o balconi chiusi), quando siano estranee alla logica progettuale originaria dell'edificio.

Le coperture devono, in linea generale, mantenere le pendenze originarie e/o prevalenti nel contesto circostante; sono da evitare volumi tecnici emergenti dai profili esistenti, fatta eccezione per camini, sfiatatoi e cuffie per aerare i sottotetti non abitabili ed i volumi tecnici. Gli interventi - anche manutentivi - sulle facciate degli edifici debbono rispettare le caratteristiche architettoniche e morfologiche dell'edificato, valorizzandone gli eventuali elementi compositivi di tipo tradizionale (portali in mattoni, lesene, elementi lapidei, ecc.). Gli interventi sulle facciate visibili da spazio pubblico debbono, compatibilmente con l'assetto proprietario, interessare l'intera facciata; gli interventi sulle facciate non visibili da spazio pubblico possono riguardare anche porzioni della facciata: in tal caso i successivi interventi debbono essere realizzati con materiali e finiture utilizzati nel primo intervento, purché conformi alle prescrizioni delle presenti norme.

Non è ammesso:

- aggiungere sovrastrutture (scale esterne, volumi tecnici a vista, volumi a sbalzo, ecc.), salvo che ciò sia prescritto da disposizioni normative, in tal caso deve essere adottata una soluzione che arrechi il minimo danno al decoro ambientale;
- arretrare le parti superiori degli edifici prospicienti la strada;
- realizzare portici nei fronti lungo strada;
- chiudere androni comuni;
- realizzare balconi o altri corpi aggettanti dalle facciate posti a confine con spazi pubblici.

Aperture sui prospetti

- Se la facciata è simmetrica o pressoché tale, le nuove finestre devono mantenere la simmetria ed avere la stessa larghezza, soluzione di architrave e contorno delle finestre esistenti e/o rifatte ex novo; se la facciata non è simmetrica, si avrà cura di prevedere le nuove finestre con moduli e finiture consone alla composizione della facciata stessa, evidenziando i criteri compositivi seguiti;

- E' ammessa l'apertura di vetrine e portoni, attraverso l'ampliamento di aperture esistenti e la realizzazione di nuove, nel rispetto dei criteri indicati ai punti precedenti.
- E' ammessa la chiusura di grandi aperture già esistenti, quali verande e fienili, purché ciò avvenga con caratteristiche edilizie compatibili con gli aspetti formali del contesto; in particolare le chiusure possono essere realizzate solo mediante specchiature fisse o apribili, poste all'interno del filo della muratura, delle colonne, dei pilastrini, e preferibilmente con telaio non in vista dall'esterno o limitato al minimo indispensabile.

Tutela degli elementi architettonici

In particolare:

- sulle facciate di pregio architettonico sono ammessi solo gli interventi finalizzati al ripristino e/o valorizzazione degli elementi significativi e qualificanti dell'edificio;
- ogni intervento modificativo dell'aspetto esteriore delle cortine edilizie, deve essere accompagnato da adeguata documentazione comprovante il corretto inserimento ambientale dell'intervento;
- non è ammesso alterare l'aspetto esterno degli edifici mediante chiusura di balconi e ballatoi né rimuovere o manomettere gli elementi singolari - già noti o messi in luce durante l'intervento - di valore storico-artistico o d'interesse tipologico-tradizionale, siano essi di decoro dell'edificio o di arredo degli spazi pertinenti (portali, lesene, cornici, marcapiani, cornicioni, fregi, affreschi, pitture, bassorilievi, sculture, pavimentazioni, ringhiere in ferro lavorato, pozzi, edicole, portici, lapidi, stemmi, comignoli, muri, recinzioni, ecc.).

Elementi architettonici interni

Fatti salvi eventuali problemi di ordine statico o conservativo (da certificare) dovranno essere conservati gli elementi architettonici di pregio posti all'interno delle costruzioni, anche se non visibili dall'esterno, quali volte in muratura, solai a cassettoni lignei, logge, scale, colonne e pilastri sagomati, pavimenti in pietra e cotto di particolare fattura e quant'altro rivesta interesse artistico e documentale.

Spazi inedificati

E' vietato apportare modifiche allo stato delle aree libere salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano, del verde e con l'individuazione dei parcheggi marginali, e salvo gli interventi contemplati sugli edifici.
A tal fine:

- aree e passaggi pubblici gravati di servitù dovranno essere indicati nei progetti e salvaguardati;
- è vietata la costruzione di nuove recinzioni tra aree libere contigue, nonché la chiusura di passaggi esistenti che mettono in comunicazione tra di loro aree o cortili adiacenti e/o spazi pubblici; è vietata la suddivisione dei cortili con recinzioni e altri manufatti che riducano la visibilità dello spazio nel suo complesso e che ne limitino le possibilità di fruizione;
- nella tavola PR.5 sono individuati passaggi pedonali di attraversamento delle corti da mantenere, l'Amministrazione comunale può contribuire ai costi di riqualificazione ambientale degli spazi scoperti;
- gli interventi, anche manutentivi, che interessino la totalità delle aree libere (sistemazione delle pavimentazioni, rifacimento del sistema di evacuazione delle acque, ecc.) debbono essere finalizzati:
  - alla rimozione di pavimentazioni impermeabili e loro sostituzione con materiali tradizionali e permeabili;
  - all'eliminazione delle recinzioni esistenti quando non conformi ai punti precedenti.

INDIRIZZI TIPOLOGICI E SUI MATERIALI

Coperture

- E' prescritto il tetto a falde inclinate con, in linea generale, manto di tegole in laterizio (coppi o marsigliesi)[1]; è vietato l'impiego di materiali tipo fibrocemento, lastre ondulate in materiale plastico, lamiere, asfalto, tegole canadesi e similari.

  [1] **Materiali diversi vanno campionati**.
- Per quanto possibile vanno recuperate i coppi preesistenti, eventualmente ponendo le nuove tegole nello strato inferiore o realizzando uno strato impermeabile sotto le tegole mediante posa di un manto di lastre ondulate; in tal caso le lastre di supporto dovranno essere opportunamente arretrate dal filo di gronda in modo che non risultino visibili sul prospetto, oppure essere mascherate con assito ligneo.

Sottogronda

Dove esistente andrà mantenuto lo sporto di gronda con struttura in legno naturale (travetti, assito, ecc.), eventualmente mordenzato in tinta scura; negli altri casi è ammesso il sottogronda a cassonetto sagomato in legno, oppure in latero-cemento o cemento armato intonacati, con disegno e finitura tradizionale.

Pluviali e grondaie

- Pluviali e grondaie saranno realizzati in rame con sezione circolare, sono da evitare quelli realizzati in acciaio inox e in plastica; è ammesso in casi particolari l'uso di pluviali in lamiera verniciata, utilizzando il colore grigio ferro nelle sue gradazioni o il colore marrone. Tali colori dovranno essere utilizzati anche nel caso di semplice riverniciatura dei pluviali esistenti.
- Al fine di delimitare l'unità edilizia, di attenuare lo stacco fra i diversi colori e di mascherare la linea di unione dei differenti intonaci, il posizionamento del pluviale nell'ambito della facciata deve essere realizzato preferibilmente ai lati delle stessa, evitando, se possibile, il suo inserimento al centro della facciata.
- E' ammessa l'incassatura (aperta o chiusa) nella muratura per proteggere il pluviale dagli urti accidentali a livello del piano terra, tale soluzione è da preferire a quella che prevede l'uso di terminali in ghisa verniciata.

Comignoli e canne fumarie

I comignoli esistenti che rivestono carattere di interesse ambientale e documentale vanno mantenuti, quelli esistenti in contrasto con l'ambiente vanno sostituiti. I nuovi comignoli e quelli da sostituire devono avere forme e materiali compatibili con l'ambiente e le caratteristiche degli edifici esistenti. Sono vietate canne fumarie e comignoli, a vista, in acciaio inox e in cemento.

Prospetti

- Le facciate devono essere prevalentemente intonacate, salvo gli elementi di pregio già anticamente a vista; vanno evitati rivestimenti discontinui quali mattoni a vista, piastrelle e tessere in materiale ceramico.
- Nel caso di rinnovo della facciata, è consigliabile l'uso di intonaci a rustico fine a base di calce naturale colorati in pasta (pigmentati con ossidi e/o polvere di marmo), con esclusione di finiture strollate (ammesse, eventualmente, solo per le zoccolature); sono utilizzabili anche prodotti cementizi di uso corrente anche di tipo preconfezionato, purché idonei all'aggrappaggio, al supporto ed alla successiva tinteggiatura con i prodotti consigliati per applicazioni di restauro o di risanamento e ripristino.
- Non è ammesso l'uso di rivestimenti plastici continui e non traspiranti (granulati, granigliati, ecc.) e di rivestimenti discontinui realizzati con elementi quali lastre di marmo, piastrelle, ceramiche, tesserine a mosaico, legno, e quant'altro estraneo alle caratteristiche tradizionali del luogo.

Cromatismo dei prospetti e/o tinteggiatura

- L'intervento cromatico deve essere valutato in base alla sua capacità di valorizzare l'ambiente, sia in rapporto alla tradizione sia alla capacità propositiva di migliorare la percezione dello spazio urbano. I criteri per raggiungere gli obiettivi di cui sopra sono vari; alcuni di essi qui di seguito illustrati.

  Studio del luogo

  Il colore va scelto in rapporto a quello degli edifici vicini, soprattutto se tradizionali, tenendo presente la visione d'insieme del contesto edilizio in cui si opera, in un'ottica di integrazione armonica dell'intervento nell'ambiente e non di mera omologazione cromatica. Il colore va scelto considerando le dimensioni (altezza e lunghezza) della superficie da colorare in rapporto alla profondità dei cortile e delle strade, per determinare l'impatto sul contesto e per ottenere effetti di luminosità dell'ambiente.

  Unitarietà dell'intervento

  Tutti i colori dei diversi materiali che costituiscono la superficie da colorare, vanno considerati unitariamente, dalla pavimentazione esterna fino alla copertura. La modifica del cromatismo dell'intonaco deve essere valutata in rapporto a quella dei serramenti, degli infissi e degli altri elementi della facciata. Quando una stessa proprietà si estende a più fabbricati, è opportuno mantenere la distinzione tra i lotti preesistenti, differenziando le diverse partiture architettoniche con colori differenti o semplicemente con i toni diversi dello stesso colore.

Scelta dei materiali

Per la pitturazione degli intonaci sono consigliabili pitture a base di calce, eventualmente additivate con resine acriliche o vinil-acriliche, pigmentate con terre o ossidi, oppure pitture a base di ciclo ai silicati. Non è ammessa la tinteggiatura di elementi in granito, pietra, cemento decorativo, ecc., che dovranno essere puliti, consolidati e protetti, ma lasciati a vista. I pigmenti per la tinteggiatura delle facciate esterne dovranno essere selezionati nell'ambito della gamma delle terre.

Zoccolature

- La zoccolatura dei fabbricati potrà essere eseguita in pietra o in intonaco; sono da escludere marmi e comunque i materiali lucidi, mentre sono consigliate le beole; l'altezza ed il disegno della zoccolatura potranno comunque essere definiti di volta in volta, a seconda delle caratteristiche dell'edificio e delle unità edilizie confinanti.
- Vanno eliminate le zoccolature improprie, comprese quelle in pietra non caratteristica (travertino, ceppo, ecc.) o di disegno non in sintonia con il contesto.

Soglie e davanzali esterni

E' opportuno che le soglie, pur costituendo parte del pavimento del negozio, ufficio o abitazione, vengano realizzate in materiale congruo con la zoccolatura esterna, ove esse esista. In ogni caso non sono ammessi materiali con finiture lucide.

Portoni e porte

- Portoni e portoncini devono essere realizzati in legno[1] con disegno tradizionale. Essi dovranno, altresì, essere verniciati con colore opaco o satinato e coprente, in armonia con il colore di fondo della facciata; vanno esclusi, pertanto, rivestimenti in doghe e/o perlinature ad andamento verticale, nonché improprie cancellate in ferro o acciaio anche se cieche.

  [1] **Materiali diversi vanno campionati**.
- I cancelli di accesso ai giardini, orti, ecc. andranno realizzati in ferro battuto a sezione piena (quindi non scatolare), tonda o quadra, ma comunque verniciati con colori opachi o satinati.
- Campanelli e citofoni devono essere incassati a filo della facciata o del portone, escludendo pertanto sporgenze verso l'esterno.

Finestre e porte finestre

- I serramenti devono essere realizzati in legno[1] con colori coprenti semiopachi, escludendo in ogni caso l'alluminio anodizzato.

  [1] **Materiali diversi vanno campionati**.
- In linea generale il serramento sarà dotato di doppia anta specchiata, sono consentiti i falsi traversini in legno incollati su lastra di vetro intera, al fine di favorire l'utilizzo di vetro-camera, sono esclusi serramenti cosiddetti "all'inglese", cioè con riquadrature fitte.

Persiane e antoni

- Le persiane a stecche, oppure ad antoni ciechi, devono essere realizzate in legno[1] verniciato con colori semiopachi e coprenti e in linea generale a doppia anta. Le tapparelle avvolgibili non sono ammesse in sostituzione delle persiane.

  [1] **Materiali diversi vanno campionati.**
- Le persiane a piano terra non sono ammesse, di norma, se prospettano su spazi pubblici.

Inferriate

Le inferriate antiche esistenti devono essere mantenute, previo adeguato restauro; le finestre su strada al piano terra possono essere dotate di inferriate, purché non sporgenti dal filo del muro, a disegno semplice con maglie regolari e realizzate in ferro verniciato; sono ammesse inferriate a disegni ornati solo se riconducibili a modelli tradizionali. Sono raccomandate le finiture con pitture contenenti mica o grafite, che ripropongono l'aspetto del ferro battuto antico, oppure il ferro naturale trattato con invertitori di ruggine.

Serrande

- Le serrande metalliche dei negozi devono essere per quanto possibile evitate; nei casi di utilizzo obbligato della serranda, quest'ultima può essere realizzata sia a maglie aperte sia chiuse, in rapporto alle caratteristiche di ogni singolo edificio;

- Le serrande dei box devono essere realizzate possibilmente in legno verniciato con colori opachi coprenti, con ante eventualmente ripiegabili[1]; la loro apertura verso l'esterno è ammessa solo negli spazi privati (cortili, ecc.).

[1] **Materiali e tipologie diverse vanno campionati.**

Vetrine

- E' ammissibile la realizzazione di ogni tipo di serramento di vetrina, con le seguenti indicazioni:
  - vanno salvaguardate le vetrine con caratteri storici e/o tradizionali d'ambiente;
  - là dove non esistono vetrine da salvaguardare o restaurare, è opportuno l'utilizzo dei materiali come il metallo verniciato, la beola per i contorni, ecc;
  - è escluso l'uso di alluminio anodizzato e di P.V.C. anche se verniciato.
- Come criterio generale si suggerisce, fatto salvo quanto precisato in premessa, che le vetrine e gli accessi siano mantenuti, ove possibile, sul filo della battuta naturale degli altri serramenti della facciata; sono inoltre vietati sporti verso l'esterno della vetrina e dei suoi accessori.

Portici, loggiati e fienili

- Il telaio della chiusura potrà essere realizzato in legno o in profilati metallici, anche in lega leggera, purché smaltati o in elettro-colore e non anodizzati; è escluso in ogni caso l'uso di vetrocemento, metacrilato, grigliati in genere e profilati di vetro ad U (tipo U Glass), P.V.C., vetri specchianti.

Balconi e ballatoi

- In caso di sostituzione, i parapetti devono essere in elementi di ferro tondo o quadro pieno e non scatolare, verniciato e di forma lineare, se è preesistente quello in legno, esso va conservato oppure sostituito con altro simile; sono esclusi parapetti prefabbricati in alluminio, grigliato, cemento, marmo e pietre.
- Nel caso di sostituzione degli elementi orizzontali (mensole e lastre), esse dovranno essere realizzate in pietra a forte spessore, oppure in cemento armato con coste ed intradosso a vista bocciardato.
- Sono consigliabili trattamenti di finitura dei parapetti in ferro con pitture micacee o alla grafite, oppure l'uso di invertitori di ruggine.

Insegne

- Non sono ammesse, in linea generale, insegne a bandiera, salvo per quegli esercizi che adottano insegne di tipo unificato (farmacie, telefoni pubblici, tabaccai) e per attrezzature di tipo ricettivo quali trattorie e locande.
- Le insegne vanno realizzate con dimensioni, forme e materiali consoni all'ambiente, pertanto le insegne vanno limitate nella dimensione e comunque contenute nella luce delle vetrine oppure riportati sul vetro delle vetrine. In ogni caso le insegne non devono coprire contorni, fregi e parti decorate della facciata.
- I faretti che illuminano indirettamente le insegne devono essere applicati in facciata senza sbraccio e comunque le fonti luminose non devono creare abbagliamenti, surriscaldamenti e disturbi all'osservatore.

Targhe

Le targhe devono avere dimensioni assai contenute ed essere eseguite con materiali come l'ottone, il bronzo, la pietra, il marmo evitando quelli plastici, l'alluminio anodizzato, il legno, ecc. In ogni caso non sono ammesse targhe affisse sui contorni e stipiti degli accessi e sui portali.

Affissioni pubblicitarie

E' proibita ai privati la collocazione di striscioni e cartelli pubblicitari permanenti sui prospetti degli edifici, compresi quelli affissi a balconi oppure ad altri elementi aggettanti.

Tende

- Le tende solari ammesse sono quelle diritte ed avvolgibili, in tessuto; sono da evitare le tende a "bauletto" oppure a "capottina". Circa il posizionamento sulla facciata, la tenda deve rispettare le eventuali simmetrie e considerare con attenzione la presenza di rivestimenti in pietra.
- In particolare l'uso di tende a sporgere è consentito dove non creino intralcio per la circolazione veicolare; la tenda deve avere comunque il bordo inferiore non più basso di cm 200 dalla quota della pavimentazione per non intralciare i pedoni.

- Il colore della tenda deve essere valutato in rapporto al cromatismo dell'intonaco di facciata, a quello dei serramenti, degli infissi e degli altri elementi presenti in facciata, nonché al contesto circostante.

Impianti tecnologici

- Le tubazioni dell'acquedotto, le linee elettriche, telegrafiche e simili e le apparecchiature complementari devono essere sostituite, per quanto possibile, con impianti incassati, sotterranei o comunque non in vista.
- Deve essere evitato il posizionamento degli sportelli di ispezione ai contatori in facciata sulla strada, trovandone opportuna collocazione negli androni in apposite nicchie; la collocazione nei cortili deve avvenire in modo da non deturpare i prospetti utilizzando elementi di dissimulazione.
- Le antenne televisive dovranno essere preferibilmente centralizzate e ubicate sulla copertura, eventuali antenne per utilizzazioni differenziate (ricetrasmittenti, radio, ecc.), oppure di tipo speciale (paraboliche, ecc.), da installare previa comunicazione al Comune, dovranno avere caratteristiche tali da non creare pregiudizio estetico o di visibilità a terzi.

Condotti di ventilazione

I condotti di ventilazione, se richiesti espressamente da leggi vigenti sulla sicurezza, dovranno essere realizzate in modo da avere il minor impatto possibile sulle coperture degli edifici.

INTERVENTI SULLE AREE SCOPERTE PRIVATE

Pavimentazioni

- Le pavimentazioni dovranno rifarsi alla tradizione locale, riproponendo materiali quali la beola in lastre, il porfido rosato in cubetti ed in lastre tranciate, il granito sotto forma di cubetti - lastre - cordoli, i ciottoli di fiume ("rizzada"), la ghiaia, i mattoni e il cotto, ecc.[1].

  [1] **Materiali diversi vanno campionati**.
- La realizzazione delle pavimentazioni dovrà garantire il rapido smaltimento delle acque meteoriche, attraverso adeguate pendenze e pozzetti di raccolta, nonché la sicurezza per la deambulazione, evitando superfici scivolose o troppo accidentate, soprattutto per i portatori di handicap.

Recinzioni

Non sono ammesse recinzioni in rete plastificata ed in elementi prefabbricati in cemento, in linea generale le recinzioni saranno realizzate in muratura in cotto paramano, in muratura piena intonacata e protetta da copertina in laterizio, in elementi di pietra a vista, oppure con siepi.

AMBITI EDIFICATI DI VECCHIO IMPIANTO

Qualsiasi intervento edilizio deve essere realizzato nel rispetto dei caratteri formali, storici, strutturali dell'immobile oggetto di intervento ed essere adeguatamente inseriti nell'ambiente circostante, secondo le indicazioni morfologiche, quando pertinenti, previste per il Nucleo Storico Centrale.

AREE EDIFICATE - AREE DI COMPLETAMENTO

1. Nella realizzazione degli interventi ammessi (dentro e fuori terra) e delle sistemazioni esterne (in particolare accessi veicolari, recinzioni, muri di sostegno, ecc.) si dovranno rispettare ed anzi valorizzare gli elementi del contesto; vanno verificati gli allineamenti rispetto alla viabilità esistente ed in progetto ed agli edifici esistenti, e comunque a quelli eventualmente indicati nelle tavole del PGT.

2. Negli interventi di nuova costruzione vanno considerati i seguenti indirizzi progettuali:
   - posizionare l'edificio secondo logiche tratte dall'analisi del contesto (balze, terrazzamenti, allineamenti, culmini di alture, ecc.) e secondo l'orientamento rispetto al sole ed ai venti dominanti. Le forme tradizionali di scelta dei siti di costruzione costituiscono un ottimo riferimento anche per i progettisti contemporanei.

AMBITI AL DI FUORI DEL TESSUTO CONSOLIDATO

1. Al di fuori del tessuto consolidato, le nuove costruzioni dovranno essere realizzate, ove possibile, in continuità con il tessuto consolidato e in prossimità dei nuclei rurali esistenti.

2. Qualsiasi tipo di intervento dovrà prestare una particolare cura all'inserimento nel contesto ambientale e al rispetto dei caratteri formali, storici, strutturali dell'immobile oggetto di intervento e/o dei nuclei rurali presenti nel contesto urbano circostante, secondo le indicazioni morfologiche, quando pertinenti, previste per il Nucleo Storico Centrale.
3. È vietata la realizzazione di recinzioni fisse (a meno di comprovata necessità); sono comunque ammesse recinzioni costituite da siepi vive e staccionate in legno o rete senza cordoli in calcestruzzo.
4. I nuovi interventi a servizio di insediamenti agricoli dovranno:
   - ridurre al minimo i movimenti terra e curare gli aspetti di inserimento paesaggistico-ambientale, con particolare riferimento alla definizione volumetrica, all'ubicazione, agli elementi del verde di arredo e schermatura;
   - in caso di utilizzo di strutture prefabbricate devono essere adottati rivestimenti esterni, colori e manti di copertura non in contrasto con l'ambiente circostante (esempio: esclusi i paramenti esterni grezzi, i manti di copertura in inox, lamiera naturale o canadesi, ammessi il rame, la lamiera preverniciata scura e le tegole, il rivestimento in pannelli intonacati e tinteggiati, i rivestimenti in legno).

IMPIANTI URBANI

Sono aree occupate da impianti tecnologici con particolari esigenze funzionali, operanti nel settore dei servizi di urbanizzazione primaria ed agli stessi assimilabili, e sono individuate sulle Tavole di Piano con apposita simbologia. Sia in fase di progettazione sia in quella esecutiva dovrà essere posta particolare attenzione ai seguenti temi:

- uso di materiali consoni all'ambiente circostante;
- prevedere, in linea generale, fasce piantumate con essenze autoctone con funzione di integrazione ambientale e paesaggistica, nonchè di mitigazione dell'inquinamento atmosferico e/o acustico.

CAPO E - ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

ART. 25 - ASSETTO GENERALE

1. Il Piano delle Regole classifica il territorio comunale nei seguenti ambiti territoriali omogenei:
- Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.): individua l'insieme delle parti del territorio comunale su cui è già avvenuta l'edificazione e l'attuazione dei servizi, comprendendo in essi le aree libere intercluse e di completamento;
- Aree destinate a servizi e alla mobilità disciplinate dal Piano dei Servizi;
- Aree e insediamenti destinati all'agricoltura;
- Aree di valorizzazione paesistico-ambientale ed ecologica;
- Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.
- Aree agroforestali.

2. Gli ambiti territoriali omogenei di cui ai commi precedenti, sono riportati in cartografia secondo la seguente classificazione:

TESSUTO URBANIZZATO STORICO O CON ORIGINI STORICHE

Nucleo Storico Centrale - A

Ambiti edificati di vecchio impianto - B1

TESSUTO URBANIZZATO DI RECENTE FORMAZIONE

Ambiti edificati consolidati a capacità - B2

Ambiti edificati consolidati saturi - B3

Ambiti edificati di recente impianto a disegno unitario - B4

Ambiti edificati consolidati di valore ambientale - B5

Aree libere di completamento - B6

Ambiti urbani interclusi di rispetto paesaggistico - B7.

Insediamenti produttivi dismessi oggetto di riconversione - D1:
EX HERMA;
EX BAI (previsto dal DdP - normato in fase transitoria dal PdR).

Ambiti consolidati di insediamento delle attività economiche - D2

Insediamenti con esistenti attrezzature di tipo turistico - D3

Aree verdi a filtro della viabilità sovracomunale.

TESSUTO AGRORURALE E FORESTALE

E1: ambito a connotazione agricola con prevalente capacità utile produttiva;

E2: ambito a connotazione rurale non agroproduttiva, a prevalente capacità utile ecopaesistica e paesistico-percettiva;

E3: ambito a connotazione rurale non agroproduttiva, a prevalente capacità utile storico-culturale e paesistico-percettiva;

E4: ambito a connotazione rurale-forestale a prevalente capacità utile ecopaesistica ed ambientale;

E5: ambito forestale a prevalente capacità utile ecopaesistica, protettiva, paesistico-percettiva

Cascine con permanenze di origine rurale.

Residenze in ambito rurale.

BENI CULTURALI

Parchi privati.

Aree di interesse storico, artistico e/o documentario.

Edifici di interesse storico, artistico e/o documentario.

Visuali panoramiche da salvaguardare.

ART. 26 - NUCLEO STORICO CENTRALE - (A)

Destinazioni d'uso

PREVALENTI:		a) USI RESIDENZIALI - b) USI TERZIARI DIFFUSI
NON AMMESSE:		b) USI TERZIARI DIFFUSI
	b.2	medie strutture commerciali di primo e secondo livello
	b.4	limitatamente ai depositi a cielo aperto
		c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
	c.1	direzionali, finanziari, assicurativi in assenza di apposito studio di impatto in rapporto alla viabilità di accesso ed alla dotazione di parcheggi pertinenziali privati (vedi artt. 10 e 11)
	c.2	case di cura e ospedali operanti con o (senza) fini di lucro *sono ammessi i presidii sociosanitari ed i poliambulatori*
	c.9	limitatamente a sale da ballo e discoteche
	c.10	stazioni per servizi di trasporto
	c.12	recinti chiusi per mercati, fiere, posteggio bestiame e simili
		d) USI PRODUTTIVI
		f) USI AGRICOLI F2 e F3
		g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO
	G.3	impianti sportivi a raso - G.4 impianti sportivi per la balneazione

Interventi consentiti

Gli interventi consentiti sono subordinati al rispetto dei contenuti della Tavola PR5 "Classificazione dei fabbricati esistenti in rapporto agli interventi ammessi" e delle **norme morfologiche di cui all'art. 24** (che assumono valore prescrittivo e/o orientativo per la progettazione degli interventi e la valutazione da parte della Commissione Paesaggio).

In via generale sono sempre ammessi gli interventi fino al restauro e risanamento conservativo; le demolizioni devono essere accompagnate dalla risistemazione delle aree relative.

Nel caso di demolizione di eventuali manufatti accessori ("superfetazioni") che insistono sul lotto interessato, quali box anche prefabbricati, tettoie, costruzioni precarie, ecc. è ammesso il recupero della Superficie lorda di pavimento del manufatto demolito, incrementato del 20%. La Commissione del Paesaggio, verificata la precedente condizione e la fattibilità in rapporto al contesto (esclusa per edifici soggetti a Rc e loro strette pertinenze), dovrà fornire di volta in volta i criteri d'impianto del manufatto, tenendo conto dell'assoluta necessità d'integrazione con i volumi esistenti e del rispetto e salvaguardia dei caratteri tipologici ed ambientali degli edifici preesistenti. Tale intervento è da assoggettare a convenzionamento.

Modalità attuative: Intervento edilizio diretto semplice e/o convenzionato - Piano Attuativo

Possono essere prese in considerazione dall'Amministrazione Comunale proposte di piani di recupero (nel rispetto degli interventi ammessi) previa monetizzazione degli standard non reperibili in loco. Il progetto di intervento deve prevedere uno studio esteso ad una parte sufficientemente ampia, tale da dimostrare i legami d'insieme, il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri storico architettonici dell'ambiente e le modalità costruttive degli edifici compresi nell'intorno, con particolare attenzione per le parti comuni (vedi norme morfologiche di cui all'art. 24). Occorre obbligatoriamente prevedere la demolizione di eventuali manufatti accessori ("superfetazioni") che insistono sul comparto interessato, quali box anche prefabbricati, tettoie, costruzioni precarie, ecc. E' ammesso il recupero della Superficie lorda di pavimento del manufatto demolito, incrementata del 30%.

E' comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale intervenire d'ufficio, per esigenze particolari che dovessero presentarsi, imponendo piani di recupero.

PIANO DI RECUPERO PR1 (Piazza della Croce) - SCHEDA DI INDIRIZZO

L'area perimetrata in cartografia (elaborato PR.5) comprende le aree interessate dal progetto comunale per la riqualificazione di P.za della Croce (vedi elaborato DP.8), nonchè due edifici inclusi in categoria A5 (vedi tabella) e relative aree di pertinenza. Per tali edifici, se ricompresi nel progetto di recupero, è ammessa la rilocalizzazione nell'ambito del perimetro con gli incrementi e secondo i parametri del presente articolo.

Slp massime ammesse nell'ambito del progetto di riqualificazione di P.za della Croce, esclusi i fabbricati di tipo A5 inclusi nel perimetro allargato:

- **Attrezzature comunali di interesse collettivo: m² 600,00;**
- **Residenza e terziario: m² 1.000,00;**

Per quanto concerne i fabbricati privati inclusi nel perimetro del comparto e soggetti a sola demolizione, sono comunque ammesse le forme compensative previste o l'assegnazione di posti auto privati nell'ambito del previsto parcheggio interrato.

segue pagina successiva

Indici e limiti di edificabilità

Nel caso di interventi sui fabbricati esistenti:
If base = pari all'esistente o secondo gli interventi ammessi
H max = pari all'esistente o secondo gli interventi ammessi
Df - Dvl - Dc - Ds = maggiori o uguali a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni della Tavola PR5 o stabilite dall'Amministrazione comunale per realizzare opportuni arretramenti o allineamenti tra gli edifici, migliorare la viabilità e relativi spazi per la sosta degli autoveicoli.
Per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.

Forme di incentivazione

Il Comune può obbligare i privati ad attivare i percorsi pedonali pubblici previsti dal P.G.T., stipulando col privato un accordo circa la sistemazione e la gestione dei percorsi stessi; in questo caso e nel caso di interventi di riqualificazione (attraverso la demolizione di fabbricati accessori in contrasto se la superficie non viene recuperata o trasferita) l'Amministrazione comunale computa una riduzione degli oneri di urbanizzazione e/o un contributo, nella misura rapportata al costo di demolizione e di risistemazione delle aree relative.

Prescrizioni particolari

- Dovranno di norma essere conservati gli allineamenti degli edifici soggetti ad intervento, fatte salve le indicazioni cartografiche e i casi di demolizione con ricostruzione (DR) per i quali potranno essere prescritti nuovi allineamenti.
- In caso di formazione di nuovi accessi veicolari, ed in relazione al livello di rischio relativo all'immissione del veicolo sulla strada, potrà essere imposto l'arretramento o un diverso posizionamento.

TABELLA ESPLICATIVA DEGLI INTERVENTI AMMESSI (VEDI TAVOLA PR.5)

Classificazione fabbricati	Interventi consentiti
A1 Edifici di valore storico artistico e/o architettonico.	**Si rimanda a quanto previsto dall'articolo 39 della presente normativa.**
A2 - Edifici di valore storico e documentario in buono o discreto stato manutentivo e conservativo dei caratteri originari. **A2.1 -** Edifici oggetto di recente ristrutturazione.	Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Non sono comunque ammessi: • l'ampliamento della Slp con modifica della sagoma edilizia (vedi art. 5 comma 8); • la ristrutturazione edilizia con completa demolizione e ricostruzione; il recupero dei sottotetti con sopralzo della linea di gronda e di colmo.
A3 Edifici di valore storico o documentario in cattivo stato manutentivo e di conservazione dei caratteri originari; soggetti a recupero funzionale con minimo incremento.	Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Non sono comunque ammessi: **a)** l'ampliamento della Slp con modifica della sagoma edilizia > m 1,00 di sopralzo; **b)** il recupero dei sottotetti con sopralzo della linea di gronda e di colmo > a m 1,00; **c)** la ristrutturazione edilizia con completa demolizione e ricostruzione. Per gli interventi **a)** e **b)** è previsto l'adeguamento ecoenergetico **AD1.** Gli interventi di recupero ad uso residenziale di unità edilizie con altra destinazione, che comportano il ricavo di oltre due unità immobiliari, sono soggetti alle seguenti prescrizioni: monetizzazione di aree standard nella misura di 5 m^2/100 m^3 con un minimo di 25 m^2 per unità immobiliare e adeguamento ecoenergetico **AD2.**
A4 Edifici In cattivo stato di manutenzione e con elevata compromissione dei caratteri originari.	**Interventi fino alla ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione.** La ricostruzione deve avvenire nel rispetto degli originari allineamenti di facciata, con modifiche della sagoma finalizzate all'allineamento delle linee di gronda e di colmo delle diverse parti del fabbricato, fino all'altezza massima consentita; deve inoltre essere prevista una riqualificazione architettonica del contesto interessato, seguendo schemi e tipologie compositivi tradizionali pur nella auspicata riconoscibilità formale del nuovo intervento, anche attraverso la presentazione alla C.P. di più alternative progettuali. **L'intervento è da assoggettare a Piano di Recupero e adeguamento AD3.**
A5 Edifici privi di valore storico-documentario.	**Interventi fino alla ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione** La ricostruzione deve però comportare una riqualificazione architettonica complessiva del contesto interessato, seguendo schemi e tipologie compositive tradizionali pur nella auspicata riconoscibilità formale del nuovo intervento, anche attraverso la presentazione alla C.P. di più alternative progettuali. Per tali interventi, da assoggettare a Piano di Recupero, è ammesso un incremento della volumetria nel limite massimo del 30% nei rispetto degli indici e con adeguamento energetico/ecocompatibile **AD3**.
A6 Fabbricati in contrasto ed estranei al Tessuto storico.	Sono ammessi unicamente Interventi di manutenzione ordinaria, o straordinaria con riqualificazione architettonica, nonché di demolizione secondo le modalità previste al terzo comma del punto **Interventi consentiti** del presente articolo.

ART. 27 - AMBITI EDIFICATI DI VECCHIO IMPIANTO (B1)

Destinazioni d'uso

PREVALENTI: a) USI RESIDENZIALI - b) USI TERZIARI DIFFUSI

NON AMMESSE:

b) USI TERZIARI DIFFUSI
- b.2 medie strutture commerciali di primo e secondo livello
- b.4 limitatamente ai depositi a cielo aperto

c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
- c.1 direzionali, finanziari, assicurativi in assenza di apposito studio di impatto in rapporto alla viabilità di accesso ed alla dotazione di parcheggi pertinenziali privati (vedi artt. 10 e 11)
- c.9 limitatamente a sale da ballo e discoteche
- c.10 stazioni per servizi di trasporto
- c.12 recinti chiusi per mercati, fiere, posteggio bestiame e simili

d) USI PRODUTTIVI[1]

f) USI AGRICOLI F2 e F3

g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO
- G.4 impianti sportivi per la balneazione

[1]Sono ammesse le attività artigianali e industriali esistenti alla data di adozione del PGT; gli insediamenti ritenuti incompatibili con la residenza e/o non conformi a normative e regolamenti, sono classificati impianti in sede impropria e soggetti a soli interventi di tipo Mo e/o adeguamento (messa in sicurezza di impianti ed eliminazione dei fattori inquinanti). In caso di rilocalizzazione negli ambiti D2 si applica l'indice max senza maggiorazione degli oneri.

Interventi consentiti: Mo - Ms - Rc - Re - Nc[1] - Ru - Bf **nei limiti previsti dai commi 7 e 8 dell'art.11.**

[1] Esclusivamente per interventi di incremento volumetrico di fabbricati esistenti

Non sono consentiti:
- l'ampliamento della Slp con modifica della sagoma edilizia esistente per gli edifici in linea e/o cortina;
- la ristrutturazione edilizia con completa demolizione e ricostruzione - tranne che per l'area **B1.1 (vedi scheda in calce al presente articolo) e/o interventi soggetti a Piano di Recupero;**
- il recupero dei sottotetti con sopralzo della linea di gronda e di colmo per i fabbricati in cortina, fatti salvi i seguenti casi specifici:
  - **a)** unità edilizia inserita in una cortina edilizia, quando di altezza inferiore agli edifici adiacenti, si ammette la sopraelevazione entro il limite massimo di m 1,00 e comunque non > all'altezza dell'edificio adiacente più basso;
  - **b)** unità edilizia in testata ad una cortina edilizia, quando di altezza inferiore all'edificio adiacente, si ammette la sopraelevazione entro il limite massimo di m 1,00 e comunque non > all'altezza dell'edificio adiacente.

Modalità attuative: Intervento edilizio diretto semplice e/o convenzionato - Piano Attuativo

Indici e limiti di edificabilità

L'I.base del 20% del volume esistente (max 75 m³) è ammesso anche in caso di If base esaurito o in esaurimento.

If base	=	0,75 m^2/m^2 (nel rispetto dell'incremento base)
If max	=	0,90 m^2/m^2 (nel rispetto dell'incremento massimo)
I.base	=	20% della volumetria esistente - max 75 m^3 - **adeguamento ecoenergetico AD1** 50% della volumetria esistente - max 150 m^3 - **adeguamento ecoenergetico AD2**
I.max	=	> 50% della volumetria esistente o > 150 m^3 - max 210 m^3 **- perequazione per la quota > I.base con adeguamento energetico/ecocompatibile AD3 (vedi comma 6 art. 23)**
Ic max	=	60%
Ip min	=	30%
H max	=	m 9,00 o pari all'esistente in caso di recupero di sottotetti ai sensi L.R. 12/05 è sempre ammesso l'incremento necessario al raggiungimento dell'altezza minima prevista da detta legge.
Dc min	=	m 3,00 o in aderenza a pareti cieche su confine nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti
Df min	=	m 6,00
Dvl min	=	m 10,00
Ds min	=	m 5,00 - è ammesso il mantenimento o il prolungamento del filo di fabbricazione esistente a condizione che non costituisca pericolo, intralcio per la circolazione (anche pedonale o ciclabile) o motivo di disturbo alla visibilità in prossimità di curve o incroci.

segue pagina successiva

Prescrizioni particolari

Gli interventi di recupero ad uso residenziale di unità edilizie con altra destinazione sono soggetti all'adeguamento ecoenergetico **AD2.**

Nel caso di ricavo di oltre due unità immobiliari, sono soggetti alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- monetizzazione di aree standard nella misura di 5 m²/100 m³ con un minimo di 25 m² per unità immobiliare;
- parcheggi pertinenziali nel rispetto di quanto previsto dall'art. 10.

Gli interventi di ampliamento di attività economiche non sono soggetti alla perequazione anche se prevedono il raggiungimento dell'incremento massimo, è invece previsto l'adeguamento ecoenergetico AD2 (per quanto possibile); per questi interventi è anche ammessa la deroga per il parametro Ip in caso di dimostrata impossibilità di rispetto dei minimi indicati.

SCHEDA AREA B1.1 - Intervento con Piano Attuattivo

Slp max	=	recupero di quella esistente nel limite massimo di 900 m² **con adeguamento energetico/ecocompatibile AD3 (vedi comma 6 art. 23)**
Ic max	=	40%
Ip min	=	40%
H max	=	m 7,50
Dc min	=	m 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti
Df min	=	m 10,00
Dvl min	=	m 10,00
Ds min	=	m 5,00

Direttive per il convenzionamento: realizzazione di parcheggio alberato di uso pubblico nel rispetto della quota minima prevista dall'art. 9; monetizzazione dell'intervento di realizzazione del previsto percorso pedonale di ricongiungimento della via Selva o esecuzione diretta.

Interventi consentiti in assenza di Pianificazione Attuativa: Mo - Ms

---

ART. 28 - AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A CAPACITA' RESIDUA (B2)

Destinazioni d'uso

PREVALENTI:		a) USI RESIDENZIALI - b) USI TERZIARI DIFFUSI
NON AMMESSE:		b) USI TERZIARI DIFFUSI (compresi i servizi auto)
	b.2	medie strutture commerciali di primo e secondo livello
	b.4	limitatamente ai depositi a cielo aperto
		c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
	c.1	direzionali, finanziari, assicurativi in assenza di apposito studio di impatto in rapporto alla viabilità di accesso ed alla dotazione di parcheggi pertinenziali privati (vedi artt. 10 e 11)
	c.10	stazioni per servizi di trasporto
	c.12	recinti chiusi per mercati, fiere, posteggio bestiame e simili
		d) USI PRODUTTIVI[1]
		f) USI AGRICOLI F2 e F3
		g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO
	G.4	impianti sportivi per la balneazione

[1]Sono ammesse le attività artigianali e industriali esistenti alla data di adozione del PGT; gli insediamenti ritenuti incompatibili con la residenza e/o non conformi a normative e regolamenti, sono classificati impianti in sede impropria e soggetti a soli interventi di tipo Mo e/o adeguamento (messa in sicurezza di impianti ed eliminazione dei fattori inquinanti). In caso di rilocalizzazione negli ambiti D2 si applica l'indice max senza maggiorazione degli oneri.

Interventi consentiti: Mo - Ms - Rc - Re - Nc[1] - Ru - Bf

[1]Esclusivamente per interventi di incremento volumetrico e/o ricostruzione di fabbricati esistenti, nonché per interventi di nuova costruzione ammissibili ai sensi di quanto previsto al successivo punto "prescrizioni particolari"

Modalità attuative: Intervento edilizio diretto semplice e/o convenzionato - Piano Attuativo

Indici e limiti di edificabilità

L'I.base, nella misura massima di 75 m³, è ammesso anche in caso di If base esaurito o in esaurimento.

If base	=	0,45 m²/m² (nel rispetto dell'incremento base)
If max	=	0,54 m²/m² (nel rispetto dell'incremento massimo)
I.base	=	20% della volumetria esistente - max 150 m³ - **adeguamento ecoenergetico AD1** 50% della volumetria esistente - max 240 m³ - **adeguamento ecoenergetico AD2**
I.max	=	> 50% della volumetria esistente o > 240 m³ - max 300 m³ **- perequazione per la quota > I.base con adeguamento energetico/ecocompatibile AD3 (vedi comma 6 art. 23)**
Ic max	=	40%
Ip min	=	30% - 40% in caso di incremento max
H max	=	m 7,50 o pari all'esistente se superiore in caso di recupero di sottotetti ai sensi L.R. 12/05 è sempre ammesso l'incremento necessario al raggiungimento dell'altezza minima prevista da detta legge.
Dc min	=	m 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti
Df min	=	m 6,00 - Dvl min = m 10,00
Ds min	=	m 5,00 - è ammesso il mantenimento o il prolungamento del filo di fabbricazione esistente a condizione che non costituisca pericolo o intralcio per la circolazione (anche pedonale o ciclabile) o motivo di disturbo alla visibilità in prossimità di curve o incroci.

SCHEDA LOTTO n° B2.1 - Intervento edilizio diretto convenzionato

If max per gli interventi di incremento volumetrico = 0,45 m²/m²
con adeguamento energetico/ecocompatibile AD2 e nel rispetto degli altri parametri di cui al punto precedente (da Ic a Ds).
Direttive per il convenzionamento: monetizzazione di aree per servizi nella misura prevista dal comma 5 dell'art. 9 delle presenti Norme.

Prescrizioni particolari

Gli interventi di "ristrutturazione edilizia mediante ricostruzione totale" e "demolizione con ricostruzione" di fabbricati civili sono ammessi previo convenzionamento, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 10 per quanto concerne i parcheggi pertinenziali e dell'**adeguamento energetico/ecocompatibile AD3**.

Gli interventi di recupero ad uso residenziale di unità edilizie con altra destinazione sono soggetti all'adeguamento ecoenergetico **AD2 (AD3 per interventi di demolizione e ricostruzione)**; nel caso di ricavo di oltre due unità immobiliari, sono soggetti alle seguenti ulteriori prescrizioni:

segue pagina successiva

- monetizzazione di aree standard nella misura di 5 m^2/100 m^3 con un minimo di 25 m^2 per unità immobiliare;
- parcheggi pertinenziali nel rispetto di quanto previsto dall'art. 10.

Gli interventi di recupero ad uso residenziale di unità edilizie con destinazione produttiva di volumetria superiore a m^3 1.200 sono da assoggettare a Piano Attuattivo; gli indici ed i limiti di edificabilità di cui al presente articolo possono essere oggetto di riduzione (nel rispetto dell'indice minimo) in sede di convenzionamento.

Gli interventi di ampliamento di attività economiche non sono soggetti alla perequazione anche se prevedono il raggiungimento dell'incremento massimo, è invece previsto l'adeguamento ecoenergetico AD2 (per quanto possibile); per questi interventi è anche ammesso un Ic max del 50% e la deroga per il parametro Ip in caso di dimostrata impossibilità di rispetto dei minimi indicati.

Sui lotti liberi (con esclusione delle aree poste tra la S.S. 629 ed il contesto lacuale) la cui capacità edificatoria non sia già asservita a fabbricati esistenti o a interventi in corso di realizzazione (alla data di adozione del PGT) potranno essere ammessi interventi di tipo NC per singole unità edilizie mono o bifamiliari (Slp massima pari a 200 m^2 con una sola unità edilizia per ogni proprietario, tale limitazione è riferita al complesso di tutte le aree interessate dall'azzonamento in oggetto), nel rispetto delle "**destinazioni d'uso, modalità attuative, indici e limiti di edificabilità, prescrizioni particolari"** di cui al successivo art. 32 (aree libere di completamento B6), fino ad esaurimento della quota complessiva fissata dal dimensionamento del PGT.

Limitazioni

Tutti gli interventi che determinano un aumento di Slp relativi a fabbricati costruiti ai sensi del PRG vigente, sono ammessi a decorrere dal 5° anno successivo alla data di agibilità.

SCHEDA LOTTO n° B2.2 - Intervento edilizio diretto convenzionato

E' ammesso il mantenimento e potenziamento dell'attività insediata con un incremento massimo di 650 m^2 di Slp in deroga all'indice fondiario massimo ed all'incremento massimo di cui al presente articolo (esclusivamente a servizio di tale attività), con adeguamento energetico/ecocompatibile AD2.

Direttive per il convenzionamento:

- monetizzazione di aree per servizi nella misura prevista dal comma 5 dell'art. 9 della Normativa;
- maggiorazione degli oneri di urbanizzazione: + 66% per artigianale e + 33% per commerciale;
- divieto di deposito o parcheggio a cielo aperto di autoveicoli connessi all'attività di rimessaggio (compresi i veicoli sotto sequestro o simili), sia sul lotto di intervento che sui terreni limitrofi;
- gli interventi previsti dovranno comportare una riqualificazione architettonica dell'immobile e un miglioramento dell'impatto ambientale dell'insediamento; il progetto dovrà essere corredato da elaborati grafici e fotografici estesi ad un intorno tale da consentire la valutazione preventiva (anche attraverso simulazioni fotografiche e/o tridimensionali) dell'impatto sul contesto circostante.

ART. 29 - AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI SATURI (B3)

Destinazioni d'uso

PREVALENTI:		a) USI RESIDENZIALI - b) USI TERZIARI DIFFUSI
NON AMMESSE:		b) USI TERZIARI DIFFUSI
	b.2	medie strutture commerciali di primo e secondo livello
	b.4	limitatamente ai depositi a cielo aperto
		c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
	c.1	direzionali, finanziari, assicurativi in assenza di apposito studio di impatto in rapporto alla viabilità di accesso ed alla dotazione di parcheggi pertinenziali privati (vedi artt. 10 e 11)
	c.2	case di cura e ospedali operanti con o (senza) fini di lucro *sono ammessi i presidii sociosanitari ed i poliambulatori*
	c.10	stazioni per servizi di trasporto
	c.12	recinti chiusi per mercati, fiere, posteggio bestiame e simili
		d) USI PRODUTTIVI
		f) USI AGRICOLI
		g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO
	G.3	impianti sportivi a raso - G.4 impianti sportivi per la balneazione

Interventi consentiti: Mo - Ms - Rc - Re - Nc[1] - Ru

[1] **Esclusivamente per interventi di demolizione con ricostruzione**

Non sono consentiti:

- l'ampliamento della Slp con modifica della sagoma edilizia esistente;
- il recupero dei sottotetti con sopralzo della linea di gronda e di colmo.

Modalità attuative: Intervento edilizio diretto semplice e/o convenzionato - Piano Attuativo

Indici e limiti di edificabilità

La densità fondiaria è pari all'esistente. Sono comunque ammessi volumi e vani tecnici se necessari. È inoltre ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate.

Ic max	=	60%
Ip min	=	40%
H max	=	pari all'esistente
Dc min	=	m 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti
Df min	=	m 10,00
Dvl min	=	m 10,00 o pari all'altezza dell'edificio più alto
Ds min	=	m 5,00

Prescrizioni particolari

Gli interventi nell'ambito della sagoma esistente sono ammessi solo se pertinenziali a singole unità immobiliari, è inoltre ammesso il potenziamento della dotazione di autorimesse interrate.

Forme di incentivazione

Gli interventi di "ristrutturazione edilizia mediante ricostruzione totale" sono ammessi previa predisposizione di Piano Attuativo nel rispetto degli indici e dei limiti di edificabilità di cui sopra, con i seguenti incrementi:

- **15% con adeguamento energetico/ecocompatibile AD3 + 15% per modalità perequativa.**

ART. 30 - AMBITI EDIFICATI DI RECENTE IMPIANTO A DISEGNO UNITARIO (B4)

Destinazioni d'uso

PREVALENTI:		a) USI RESIDENZIALI - b) USI TERZIARI DIFFUSI
NON AMMESSE:		b) USI TERZIARI DIFFUSI
	b.2	medie strutture commerciali di primo e secondo livello
	b.4	limitatamente ai depositi a cielo aperto
		c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
	c.1	direzionali, finanziari, assicurativi
	c.2	case di cura e ospedali operanti con o (senza) fini di lucro *sono ammessi i presidii sociosanitari ed i poliambulatori*
	c.10	stazioni per servizi di trasporto
	c.12	recinti chiusi per mercati, fiere, posteggio bestiame e simili
		d) USI PRODUTTIVI
		f) USI AGRICOLI
		g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO
	G.3	impianti sportivi a raso - G.4 impianti sportivi per la balneazione

Interventi consentiti: Mo - Ms - Rc - Re - Ru

Non sono consentiti:

- l'ampliamento della Slp con modifica della sagoma edilizia esistente;
- il recupero dei sottotetti con sopralzo della linea di gronda e di colmo > a m 1,00.

Modalità attuative: Intervento edilizio diretto semplice e/o convenzionato - Piano Attuativo

Indici e limiti di edificabilità

La densità fondiaria è pari all'esistente. Sono comunque ammessi volumi e vani tecnici se necessari. È inoltre ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate.

Ic max	=	50%
Ip min	=	40%
H max	=	pari all'esistente - salvo recupero dei sottotetti
Dc min	=	ml 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti
Df min	=	m 10,00
Dvl min	=	m 10,00
Ds min	=	m 5,00

Prescrizioni particolari

Gli interventi di recupero del sottotetto, con sopralzo, devono essere sottoposti all'esame della C.P. per quanto concerne la loro compatibilità con il complesso architettonico in cui sono inseriti. Tali interventi sono ammessi a decorrere dal 5° anno successivo alla data di agibilità.

Piani di lottizzazione e/o permessi di costruire in corso

In caso di mancata ultimazione (totale o parziale) nei termini di validità della Convenzione, l'Amministrazione può confermarne le previsioni con le seguenti integrazioni e/o prescrizioni:

- eventuale revisione delle aree per servizi ed eventuale aggiornamento della monetizzazione se prevista;
- conferma automatica della capacità edificatoria fino al 80% di quella stabilità in convenzione, per la restante capacità edificatoria (20%) può essere imposta la soglia AD3 e la modalità perequativa.
- adeguamento alle norme di risparmio energetico in quel momento vigenti.

Per il lotto individuato dalla sigla B4.1 la possibilità di recupero immediato del sottotetto (prevista dal PRG vigente) è ammessa previo convenzionamento per la monetizzazione di aree standard nella misura di 24 m^2/100 m^3 di sottotetto recuperato e previa maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi art. 43 comma 2 bis L.R. 12/05. In caso di decadenza del Permesso di Costruire viene mantenuto l'indice base originario, mentre il recupero immediato del sottotetto (o l'equivalente volumetria aggiuntiva) sono ammessi previa perequazione per la quota > If base con adeguamento energetico/ecocompatibile AD3; sempre nel rispetto delle indicazioni di cui sopra per quanto concerne monetizzazione e maggiorazione del contributo di costruzione

ART. 31 - AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI DI VALORE AMBIENTALE (B5)

Destinazioni d'uso

PREVALENTI:		a) USI RESIDENZIALI - b) USI TERZIARI DIFFUSI
NON AMMESSE:		b) USI TERZIARI DIFFUSI
	b.2	medie strutture commerciali di primo e secondo livello
	b.4	magazzini e locali di deposito non pertinenziali alla residenza
	b.5	fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali
		c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
	c.1	direzionali, finanziari, assicurativi
	c.8a	campeggi, aree attrezzate per roulottes e simili
	c.9	limitatamente a sale da ballo e discoteche
	c.10	stazioni per servizi di trasporto
	c.12	recinti chiusi per mercati, fiere, posteggio bestiame e simili
		d) USI PRODUTTIVI
		f) USI AGRICOLI F2 e F3
		g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO
	G.4	impianti sportivi per la balneazione

Interventi consentiti: Mo - Ms - Rc - Re - Nc[1] - Ru - Bf

[1] **Esclusivamente per interventi di incremento volumetrico di fabbricati esistenti**

Non sono consentiti:

- per gli edifici in linea, l'ampliamento della Slp con modifica della sagoma edilizia in direzione traversale e la ristrutturazione edilizia con completa demolizione e ricostruzione.

Modalità attuative: Intervento edilizio diretto semplice e/o convenzionato.

Indici e limiti di edificabilità

L'I.base, nella misura massima di 75 m^3, è ammesso anche in caso di If base esaurito o in esaurimento.

If base	=	0,30 m^2/m^2 (nel rispetto dell'incremento base)
If max	=	0,36 m^2/m^2 (nel rispetto dell'incremento massimo)
I.base	=	20% della volumetria esistente - max 150 m^3 - **adeguamento ecoenergetico AD1** 50% della volumetria esistente - max 240 m^3 - **adeguamento ecoenergetico AD2**
I.max	=	> 50% della volumetria esistente o > 240 m^3 - max 300 m^3 **- perequazione per la quota > I.base con adeguamento energetico/ecocompatibile AD3 (vedi comma 6 art. 23)**
Ic max	=	30%
Ip min	=	50%
H max	=	m 7,50 o pari all'esistente se superiore – per il recupero di sottotetti ai sensi L.R. 12/05 è sempre ammesso l'incremento necessario al raggiungimento dell'altezza minima prevista da detta legge
Dc min	=	m 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti
Df min	=	m 10,00
Dvl min	=	m 10,00
Ds min	=	m 5,00 - è ammesso il mantenimento o il prolungamento del filo di fabbricazione esistente a condizione che non costituisca pericolo o intralcio per la circolazione (anche pedonale o ciclabile) motivo di disturbo alla visibilità in prossimità di curve o incroci.

Prescrizioni particolari

I progetti dovranno essere corredati da elaborati che consentano la valutazione preventiva (anche attraverso simulazioni fotografiche e/o tridimensionali) del grado di rispondenza dell'intervento all'obiettivo di mantenere e migliorare la coerenza paesaggistica dell'area.

Adottare recinzioni a ridotto impatto; in base alla loro collocazione sul territorio può essere prescritto un contenimento dell'altezza del cordolo e/o indicate specifiche tipologie, privilegiando l'uso di siepi vive.

I nuovi impianti arborei ornamentali (soggetti all'osservanza dell'Art. 892 del Codice Civile), anche quando sostitutivi di quelli esistenti, devono essere consoni al paesaggio climacico della zona ed alla tradizione locale, con esclusione quindi di essenze alloctone ed esotiche; la messa a dimora di alberi da frutta o l'impianto di vigneto sono anche soggetti all'osservanza dei sesti d'impianto e delle forme di allevamento tradizionali.

Gli interventi di ampliamento di attività economiche non sono soggetti alla perequazione anche se prevedono il raggiungimento dell'incremento massimo, è invece previsto l'adeguamento ecoenergetico AD2 (per quanto

possibile); per questi interventi è anche ammesso un Ic max del 40% e la deroga per il parametro Ip in caso di dimostrata impossibilità.

Limitazioni

Tutti gli interventi che determinano un aumento di Slp relativi a fabbricati costruiti ai sensi del PRG vigente, sono ammessi a decorrere dal 5° anno successivo alla data di agibilità.

ART. 32 - AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO (B6)

Destinazioni d'uso

PREVALENTI: a) USI RESIDENZIALI mimino 50% - b) USI TERZIARI DIFFUSI

NON AMMESSE:

b) USI TERZIARI DIFFUSI
- b.2 medie strutture commerciali di primo e secondo livello
- b.4 limitatamente ai depositi a cielo aperto

c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
- c.1 direzionali, finanziari, assicurativi in assenza di apposito studio di impatto in rapporto alla viabilità di accesso ed alla dotazione di parcheggi pertinenziali privati (vedi artt. 10 e 11)
- c.10 stazioni per servizi di trasporto
- c.12 recinti chiusi per mercati, fiere, posteggio bestiame e simili

d) USI PRODUTTIVI

f) USI AGRICOLI F2 e F3

g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO
- G.4 impianti sportivi per la balneazione

Interventi consentiti: Mo - Ms - Rc - Re - Nc* - Ru - Bf

Modalità attuative: Intervento edilizio diretto semplice o convenzionato

Indici e limiti di edificabilità

If base	=	0,20 m²/m² - vedi scheda per aree n° 1, 2, 3 e 5
If max	=	0,24 m²/m² - **perequazione per la quota > If base -** vedi scheda per aree n° 1, 2, 3 e 5 **con adeguamento energetico/ecocompatibile AD3 (vedi comma 6 art. 23)**
Ic max	=	40%
Ip min	=	40% in caso di incremento max
H max	=	m 7,50
Dc min	=	m 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine
Df min	=	m 10,00
Dvl min	=	m 10,00
Ds min	=	m 5,00

SCHEDA AREA DI COMPLETAMENTO n° 1 - Intervento edilizio diretto convenzionato

It = 0,24 m²/m² (area edificabile più parcheggio) - **adeguamento energetico/ecocompatibile AD3**

Direttive per il convenzionamento: realizzazione di parcheggio pubblico e cessione gratuita dell'area.

SCHEDA AREA DI COMPLETAMENTO n° 2 - Intervento edilizio diretto convenzionato

It base = 0,36 m²/m² (area edificabile più parcheggio) - **adeguamento energetico/ecocompatibile AD3**
Indice perequativo su area per servizi di interesse collettivo = 0,10 m²/m²

Direttive per il convenzionamento: realizzazione di parcheggio alberato di uso pubblico e cessione gratuita (o monetizzazione a richiesta dell'Amministrazione) dell'area per attrezzature di interesse collettivo, come da indicazioni cartografiche. L'allineamento edificatorio dovrà essere conforme a quello prevalente nel contesto edificato esistente lungo il confine est dell'area.

SCHEDA AREA DI COMPLETAMENTO n° 3 - Intervento edilizio diretto convenzionato soggetto a maggiorazione del contributo di costruzione (art. 43, comma 2 bis, della L.R. 12/05).

It base = 0,20 m²/m² - It max = 0,25 m²/m²
perequazione per la quota > It base con adeguamento energetico/ecocompatibile AD3

Direttive per il convenzionamento: realizzazione di parcheggio alberato di uso pubblico e sistemazione della via Cascina Pozzi come da indicazioni cartografiche.
Previa predisposizione di Piano Attuattivo è ammesso l'accorpamento, per sola riconversione, del contiguo insediamento B2.1 (con le modalità previste dall'ultimo punto delle prescrizioni particolari di cui all'art. 28).

SCHEDA AREA DI COMPLETAMENTO n° 5 - Intervento edilizio diretto

In caso di mancata ultimazione nei termini di validità del Permesso di Costruire si intende confermato l'indice fondiario di cui al PRG vigente.

segue pagina successiva

Prescrizioni particolari

- I nuovi impianti arborei ornamentali, anche quando sostitutivi di quelli esistenti, devono essere consoni al paesaggio climacico della zona ed alla tradizione locale, con esclusione quindi di essenze alloctone ed esotiche, e sono soggetti all'osservanza dell'Art. 892 Codice Civile.
- La messa a dimora di alberi da frutta o l'impianto di vigneto sono soggetti all'osservanza dei sesti d'impianto e delle forme di allevamento tradizionali, oltre che all'osservanza dell'Art. 892 Codice Civile.

ART. 33 - AMBITI URBANI INTERCLUSI DI VALORE PAESAGGISTICO (B7)

Destinazioni d'uso

AMMESSA: esclusivamente verde privato pertinenziale e/o oggetto di perequazione.

Interventi consentiti: Bf[1] nei limiti e con le prescrizioni indicati all'art. 11

[1] Nel caso non siano già presenti bassi fabbricati alla data di adozione del PGT; per quelli esistenti è ammesso un incremento di sagoma del 20% previo intervento di riqualificazione soggetto a convenzionamento.

Modalità attuative: Intervento edilizio diretto semplice e/o convenzionato.

Indici e limiti di edificabilità

E' prevista la perequazione ai sensi dell'Art. 13, con particolare riferimento alle modalità e prescrizioni di intervento in esso contenute.

Prescrizioni particolari

- Gli interventi previsti dovranno essere compatibili con l'obiettivo di mantenere e migliorare la coerenza paesaggistica dell'area. I progetti dovranno essere corredati da elaborati grafici e fotografici estesi ad un intorno tale da consentire la valutazione preventiva (anche attraverso simulazioni fotografiche e/o tridimensionali) del grado di inserimento nel paesaggio.
- Adottare tipologie di recinzione a ridotto impatto; in base alla loro collocazione sul territorio può essere prescritto un contenimento dell'altezza del cordolo in cemento e possono essere indicate specifiche tipologie per gli altri elementi, privilegiando l'uso di siepi vive.
- Esecuzione degli interventi di riqualificazione paesaggistica nel rispetto di quanto previsto per gli ambiti E3.

ART. 34 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DISMESSI OGGETTO DI RICONVERSIONE (D1)

COMPARTO A (EX HERMA) - Programma integrato di intervento approvato

Destinazioni d'uso

PREVALENTE:		a) USI RESIDENZIALI
NON AMMESSE:		a) USI PRODUTTIVI
		b) USI TERZIARI DIFFUSI
	b.2	medie strutture commerciali di primo e secondo livello
		c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
	c.8a	aree attrezzate per roulottes e simili
	c.10	stazioni per servizi di trasporto
	c.12	recinti chiusi per mercati, fiere, posteggio bestiame e simili
	c.13	attività pubblica di culto
		f) USI AGRICOLI
		g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO
	G.4	impianti sportivi per la balneazione

Interventi consentiti prima dell'attivazione del programma:

Mo - Ms finalizzati a evitare situazioni di pericolo

Modalità attuative: Programma integrato di intervento.

Prescrizioni particolari

- L'edificazione può avvenire a nord del limite di edificabilità indicato in cartografia; per la porzione di comparto posta a sud di tale limite dovrà essere previsto il recupero a verde (vedi tabella successiva) con eventuale localizzazione di viabilità a servizio del comparto. Per il recupero a verde vanno utilizzate specie arboree e arbustive autoctone, privilegiando specie quali il biancospino, il ciliegio selvatico, il pado, il corniolo, l'evonimo e preservando eventuali alberature di pregio se presenti.
- La conformazione del parcheggio pubblico, nel rispetto della superficie indicata in cartografia, può essere variata nell'ambito della porzione sud del comparto, garantendo idonea accessibilità e funzionalità.
- Nell'ambito della fascia di rispetto stradale di cui alla S.S. 629 è ammessa l'esecuzione di opere di urbanizzazione (come previsto dall'art. 16 comma 5 delle presenti norme e dall'art. 9 comma 2 della Normativa del Piano dei Servizi) secondo le seguenti ulteriori precisazioni:
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione quali strade, parcheggi, accessi dalla viabilità pubblica, servizi a rete (illuminazione, energia, telecomunicazione, gas, idrica, fognaria), si intende comprensiva delle relative opere d'arte a servizio (muri di contenimento, terre armate, cordolature, ecc….), anche a servizio della viabilità privata.
- In caso di mancata ultimazione (totale o parziale) nei termini di validità della Convenzione, l'Amministrazione può confermare le previsioni urbanistiche di detta Convenzione con le seguenti integrazioni e/o prescrizioni:
  - eventuale revisione ed aggiornamento delle OO.UU. a servizio degli insediamenti previsti;
  - eventuale revisione delle aree per servizi ed eventuale aggiornamento della monetizzazione se prevista;
  - adeguamento alle norme di risparmio energetico vigenti.

ASPETTI E PRESCRIZIONI DI ORDINE GEOLOGICO

Prima della fase esecutiva e del rilascio del permesso di costruire si dovrà verificare la corrispondenza delle indagini realizzate con quanto di seguito indicato. È' quindi richiesta preliminarmente la determinazione delle caratteristiche qualitative dei terreni con indagini ambientali per la valutazione della compatibilità dell'intervento con la destinazione d'uso richiesta seguendo le indicazioni tecniche del Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 "*Norme in materia ambientale*" e ss.mm.ii. Inoltre nel settore Sud è presente una vecchia cava mai ripristinata che dovrà essere oggetto di specifiche indagini geologiche. Anche per il settore di cava sono richieste indagini per determinare le caratteristiche qualitative dei terreni per la valutazione della compatibilità dell'intervento con la destinazione d'uso richiesta.

Geologia e litologia

Alloformazione di Daverio depositi Fluvioglaciali: Copertura superficiale costituita da limi argillosi anche colluviati di spessore significativo (loess). Ghiaie e sabbie a supporto clastico e/o di matrice con profilo di alterazione mediamente evoluto.

Classe acclività: 0-10°

Geomorfologia: perlopiù pianeggiante ma articolata. NB settore sud sede di cava inattiva.

Idrogeologia ed idrografia

Non si hanno in sito indicazioni della profondità falda. C'è un impluvio a Nord dell'area in oggetto diretto Est-Ovest con relativa zona di rispetto vicino alla strada di accesso. Presente anche un tubo per il drenaggio delle acque sotto la via Besozzo (superstrada).

Scenario di pericolosità sismica locale

Z4a Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi.

Settore Sud presenza elemento lineare **Z3a** Zona di ciglio H > 10 m (bordo di cava)

segue pagina successiva

Non è necessario il passaggio al 3° livello in fase di progettazione in quanto non previsti edifici strategici e rilevanti secondo il d.d.u.o.. In ogni caso si rimanda alle *Nuove Norme Tecniche delle Costruzioni* ed alle specifiche disposizioni regionali per la realizzazione di indagini dettagliate in sito ed eventuale approfondimenti in fase progettuale.

Vincoli
L'ambito risulta esterno ai vincoli geologici presenti sul territorio, immediatamente a Nord presenza della fascia di rispetto impluvio.

Sintesi
Settore Sud **A 17** Aree estrattive attive o dimesse non ancora recuperate, compresa una fascia di rispetto di 10 metri. Nel rimanente settore **A20** morfologia articolata che merita limitati accorgimenti a livello di singolo lotto.

Fattibilità
Settore Nord Classe 2 sottoclasse A20 - Settore Sud Classe 3 sottoclasse A17.

Norme generali classe 2
Porzioni di territorio dove le evidenze morfologiche e geomorfologiche determinano situazioni tali da condizionare l'utilizzo urbanistico all'effettuazione di una progettazione locale specificamente mirata ad evitare l'ingenerarsi di condizioni di dissesto.
Indagini da eseguirsi e loro estensione: per tutte le aree in classe 2 esame geologico ed idrogeologico del lotto eventualmente esteso ad un intorno adeguato, ed esecuzione delle indagini richieste per la specifica sottoclasse.
Interventi ammissibili: Mo - Ms - Rc - Re - Nc - Ru previa esecuzione verifiche geologiche richieste che confermino l'idoneità dell'intervento.

Norme specifiche per il fenomeno preponderante A20
A20: Aree a morfologia articolata.

Indagini da eseguirsi e loro estensione: valutazione con indagini ambientali sui terreni della compatibilità dell'intervento con la destinazione d'uso richiesta determinazione con prove in sito della litostratigrafia, della soggiacenza della falda, dei parametri geotecnici dei terreni., stabilità fronti di scavo.

Prescrizioni per le tipologie costruttive: gli edifici dovranno essere inseriti nel versante adeguandosi alla morfologia locale e limitando gli sbancamenti-scavi.
Opere di mitigazione: sia temporanee (fase di cantiere) sia definitive: drenaggi e regimazione acque superficiali, drenaggi acque sotterranee, opere di sostegno.

Norme generali classe 3
In questa classe non si dispone di elementi sufficienti al fine di definire puntualmente le opere di mitigazione del rischio da realizzare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori, in funzione della tipologia del fenomeno che ha generato la pericolosità/vulnerabilità del comparto.
Le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare: le condizioni di stabilità con particolare riferimento alle opere di scavo e di fondazione, le caratteristiche geotecniche dei terreni e la soggiacenza della falda con particolare attenzione al recupero morfologico-ambientale della ex cava e relativi cigli. In questo caso è richiesta anche la determinazione delle caratteristiche qualitative dei terreni con indagini ambientali per la valutazione della compatibilità dell'intervento con la destinazione d'uso richiesta seguendo le indicazioni tecniche del Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 "*Norme in materia ambientale*" e ss.mm.ed ii.. Ai fini della salvaguardia della qualità delle acque sotterranee nella relazione si dovrà valutare la compatibilità dell'intervento con l'assetto idrogeologico.

Indagini da eseguirsi e loro estensione: per tutte le aree in classe 3 esame geologico ed idrogeologico esteso ad un intorno adeguato e le indagini richieste per la specifica sottoclasse. Si deve accertare la compatibilità tecnico-economica degli interventi con le situazioni di dissesto in atto o potenziale.

Interventi ammissibili: Mo - Ms - Rc - Re - Nc - Ru previa esecuzione verifiche geologiche – ambientali richieste che confermino l'idoneità dell'intervento

NORME SPECIFICHE PER IL FENOMENO PREPONDERANTE A17
A17: Aree estrattive dimesse non ancora recuperate, compresa una fascia di rispetto di 10 metri.

Indagini da eseguirsi e loro estensione: determinazione con prove in sito di: litostratigrafia, soggiacenza della falda, parametri geotecnici dei terreni. Verifiche di portanza e calcolo dei cedimenti, valutazione con indagini ambientali sui terreni della compatibilità dell'intervento con la destinazione d'uso richiesta, analisi di stabilità dei fronti di scavo recuperati.

Prescrizioni per le tipologie costruttive: gli edifici che prevedono carico antropico dovranno avere una distanza minima dal ciglio cava di 10 m o dovrà essere effettuata una progettazione specifica ed una riprofilatura dei versanti tale da garantire una stabilità complessiva del pendio e dell'insieme opera-versante.

Opere di mitigazione: opere di stabilizzazione e ripristino, recupero vegetazionale, drenaggi e regimazione acque superficiali.

COMPARTO B (EX BAI) - Ambito di trasformazione con specifica scheda di indirizzo del DdP

NORMATIVA TRANSITORIA SINO ALL'APPROVAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

Destinazioni d'uso

PREVALENTI:	d) USI PRODUTTIVI
NON AMMESSE:	a) USI RESIDENZIALI (è ammessa la residenza del titolare e/o custode con utilizzo dei fabbricati già esistenti)
	b) USI TERZIARI DIFFUSI
	c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
	f) USI AGRICOLI
	g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO G.3 impianti sportivi a raso G.4 impianti sportivi per la balneazione

Interventi consentiti: Mo - Ms

Modalità attuative: Intervento edilizio diretto semplice

Prescrizioni particolari

- Le industrie insalubri (D.M. 05.09.94) di prima classe non sono ammesse.

segue pagina successiva

COMPARTO B (EX BAI) – SCHEDA DI INDIRIZZO del DdP - Pagina 1

Destinazioni d'uso

PREVALENTI: USI RESIDENZIALI - USI TERZIARI comprese medie strutture commerciali di 1° e 2° livello

NON AMMESSE: USI PRODUTTIVI
campeggi, aree attrezzate per roulottes e simili, stazioni per servizi di trasporto, recinti chiusi per mercati, fiere, posteggio bestiame e simili, attività pubblica di culto
USI AGRICOLI

Per garantire la polifunzionalità nessuna destinazione d'uso potrà superare il 75% del volume totale edificato

Indici e limiti di edificabilità

It base = 0,12 m²/m²
It max = 0,15 m²/m² - **modalità perequativa e migliorativa per la quota > It base. (vedi prescrizioni)**
Ic max = 30%
Ip min = 60%
H max = m 7,50 - per insediamenti terziari sono ammesse altezze superiori per volumi, vani tecnici e/o per specifiche esigenze tecnologiche (max m 9,00)
Dc min = m 6,00
Df min = m 10,00 - Dvl min = m 10,00
Ds min = m 7,50 per strade di tipo E - m 5,00 negli altri casi

Modalità attuative

Programma integrato di intervento ai sensi dell'art. 87 della L.R. 12/05.
Comparto soggetto a maggiorazione del contributo di costruzione (art. 43, comma 2 bis, della L.R. 12/05).

Indirizzi compositivi

Demolizione dei capannoni e dei fabbricati residenziali, nuova costruzione con tipologie di impatto volumetrico più contenuto nelle aree più prossime al S.I.C. del Lago, adeguandosi al declivio esistente in tale direzione; eventuali destinazioni di tipo commerciale/direzionale e/o ad alto afflusso veicolare dovranno essere localizzate nella porzione nord del comparto ed in prossimità della via Torino, anche in relazione alle caratteristiche del patrimonio arboreo esistente, per quanto conservabile, ed alla fruibilità degli spazi verdi di progetto, pubblici e privati. Per quanto concerne le aree verdi (pubbliche e private) si dovranno privilegiare le specie arboree ed arbustive autoctone della zona, rispetto alle specie tipicamente ornamentali, allo scopo di facilitare la "saldatura" con la struttura vegetazionale dell'intorno lacuale.

Prescrizioni di intervento

Dovrà essere predisposta una verifica di compatibilità urbanistico-ambientale che presenti i contenuti di seguito elencati:

- analisi preliminare, volta alla conoscenza e descrizione delle componenti paesistiche e naturalistiche dei luoghi e del loro stato di conservazione o alterazione;
- valutazione degli effetti sulle componenti ambientali e paesistiche generati dagli interventi previsti, nell'ambito della valutazione di incidenza sull'attiguo Sito di Interesse Comunitario;
- verifica della concentrazione di inquinanti nel suolo e sottosuolo attraverso specifiche indagini, anche in rapporto alle eventuali condizioni di inquinamento della falda, con progetto di bonifica da attuarsi prima della realizzazione degli interventi edilizi, ai sensi del D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e ss. mm. ed ii.
- verifica inerente la previsione di clima acustico ai sensi dell'art. 8 della Legge Quadro 447/95 e dell'art. 5 della L.R. 13/2001, con mantenimento e potenziamento delle aree verdi a filtro verso gli insediamenti D2 e verso la S.S. 629;
- verifica delle soluzioni ottimali per la riduzione dell'esposizione ai campi elettromagnetici generati dagli elettrodotti insistenti sull'area (interramento, spostamento, elevazione dei tralicci, riconfigurazione dello schema dei conduttori, aggiunta di circuiti di compensazione passiva);
- analisi dell'impatto elettro-magnetico delle stazioni radio base per telefonia cellulare ubicate nel comparto D2.4.

Dovranno essere previste applicazioni avanzate (nel rispetto degli standard minimi vigenti) in materia di risparmio energetico e bioarchitettura, con particolare riferimento ai seguenti temi: mobilità sostenibile, progetto degli spazi pubblici, esposizione al sole, recupero delle acque meteoriche, fonti inquinanti, uso di fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda e di elettricità, uso di materiali ecologici, ciclo di vita dei materiali in prospettiva di un eventuale e futuro riutilizzo o dismissione del complesso per le parti non residenziali. Tali caratteristiche possono concorrere al raggiungimento dell'indice massimo.

Infrastrutture - viabilità - standard ed interventi compensativi

Particolare riguardo dovrà essere posto alla definizione progettuale degli interventi per servizi ed infrastrutture, che dovranno prevedere, per quanto possibile, una gestione unitaria degli impianti comuni; la rete di smaltimento delle acque bianche dovrà essere separata dalle acque nere e non dovrà essere convogliata agli impianti di depurazione. Fatta salva la verifica dello stato di attuazione del nuovo innesto dalla S.S. 629 e della sistemazione dell'accesso dalla via Torino (con eventuali obblighi ad essi connessi), all'interno dell'area dovrà essere individuata una viabilità comunale limitata agli spazi attrezzati di uso pubblico.

Standard da reperire in loco e/o altrove: parcheggi da localizzare prevalentemente lungo la via Torino, aree per la fruizione del lungo Lago, aree verdi attrezzate.
Standard qualitativo: investimento commisurato ad un multiplo degli oneri di urbanizzazione dovuti, in favore del progetto comunale per Piazza della Croce e/o:

- per il previsto attraversamento ciclo-pedonale della S.S. 629 in località EX HERMA, nonché di varco faunistico a livello locale;
- per il mantenimento delle aree verdi a filtro della viabilità sovra comunale.

segue pagina successiva

COMPARTO B (EX BAI) – SCHEDA DI INDIRIZZO del DdP - Pagina 2

ASPETTI E PRESCRIZIONI DI ORDINE GEOLOGICO

Geologia e litologia:
Alloformazione di Mornago depositi glaciali: Blocchi e ciottoli e in matrice sabbioso-argillosa con profilo di alterazione evoluto; copertura costituita da limi argillosi (loess)

Classe acclività: 0-10°

Geomorfologia: perlopiù pianeggiante ma articolata.

Idrogeologia ed idrografia
Profondità falda 29 m da p.c misurata nel pozzo dello stabilimento Non si rilevano elementi idrici superficiali che possono interferire con l'ambito.

Scenario di pericolosità sismica locale z4c
Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi. Effetti amplificazioni litologiche e geometriche. Non è necessario il passaggio al 3° livello in fase di progettazione in quanto non previsti edifici strategici e rilevanti secondo il d.d.u.o.. In ogni caso si rimanda alle *Nuove Norme Tecniche delle Costruzioni* ed alle specifiche disposizioni regionali per la realizzazione di indagini dettagliate in sito ed eventuale approfondimenti in fase progettuale.

Vincoli
L'ambito risulta esterno ai vincoli geologici presenti sul territorio.

Sintesi
Nessun elemento particolare evidenziato nella tavola di sintesi A20 morfologia articolata che merita limitati accorgimenti a livello di singolo lotto.

Fattibilità
Classe 2 sottoclasse A20

Norme generali classe 2
Porzioni di territorio dove le evidenze morfologiche e geomorfologiche determinano situazioni tali da condizionare l'utilizzo urbanistico all'effettuazione di una progettazione locale specificamente mirata ad evitare l'ingenerarsi di condizioni di dissesto.

Indagini da eseguirsi e loro estensione: per tutte le aree in classe 2 esame geologico ed idrogeologico del lotto eventualmente esteso ad un intorno adeguato, ed esecuzione delle indagini richieste per la specifica sottoclasse.

Interventi ammissibili: Mo - Ms - Rc - Re - Nc - Ru previa esecuzione verifiche geologiche richieste che confermino l'idoneità dell'intervento.

Norme specifiche per il fenomeno preponderante A20
A20: Aree a morfologia articolata.

Indagini da eseguirsi e loro estensione
Valutazione con indagini ambientali sui terreni della compatibilità dell'intervento con la destinazione d'uso richiesta determinazione con prove in sito della litostratigrafia, della soggiacenza della falda, dei parametri geotecnici dei terreni., stabilità fronti di scavo.

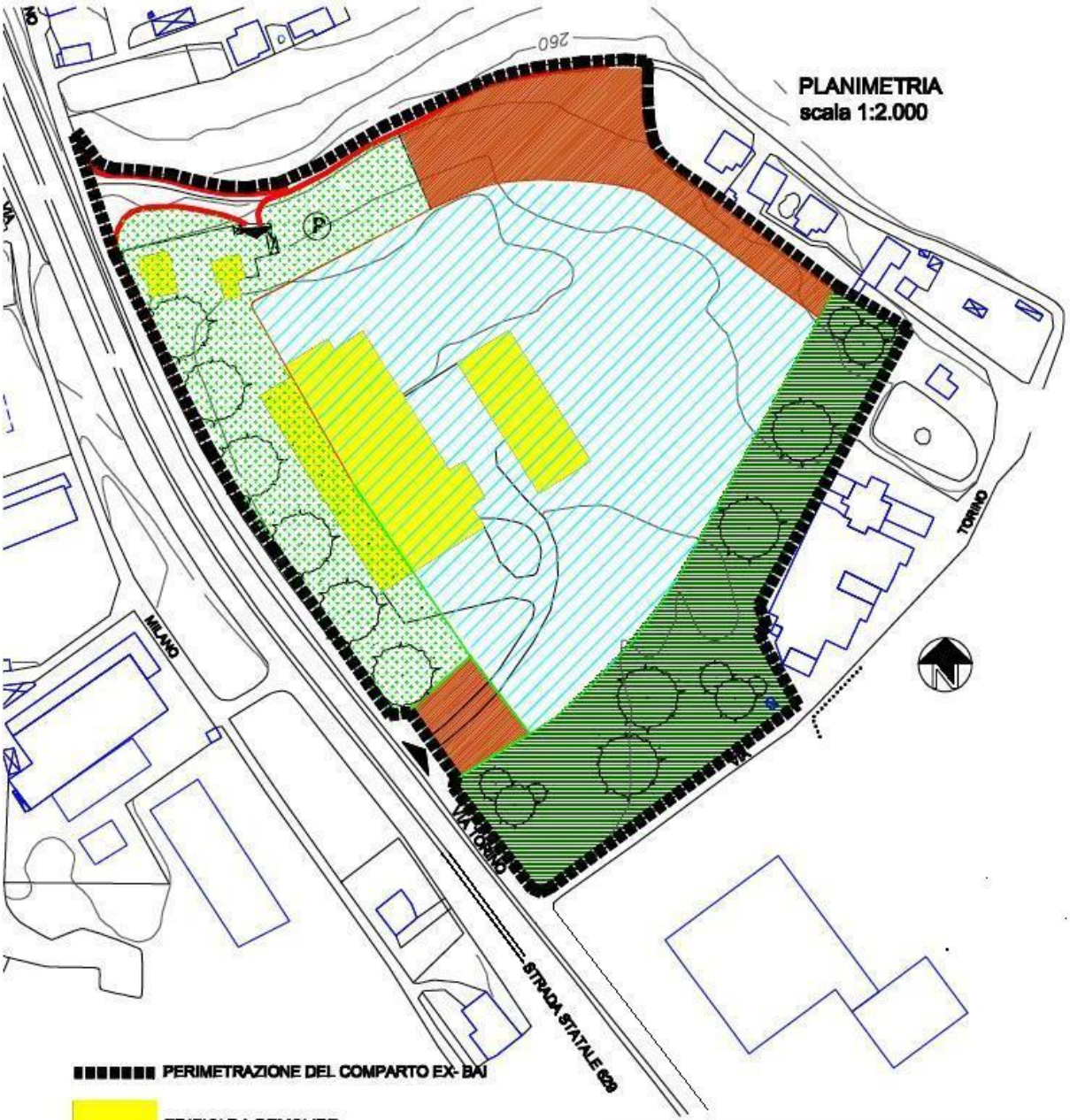
Prescrizioni per le tipologie costruttive
Gli edifici dovranno essere inseriti nel versante adeguandosi alla morfologia locale e limitando gli sbancamenti-scavi.

Opere di mitigazione: sia temporanee (fase di cantiere) sia definitive: drenaggi e regimazione acque superficiali, drenaggi acque sotterranee, opere di sostegno.

Prescrizioni aggiuntive: all'interno dell'area è presente un pozzo per il prelievo di acque sotterranee attualmente inutilizzato. Qualora a seguito delle trasformazioni urbanistiche previste il pozzo non dovesse essere riattivato (ad es. per irrigazione aree verdi o per scambio termico in impianti a pompa di calore), il medesimo dovrà essere definitivamente chiuso con modalità che dovranno preventivamente essere approvate dalla Provincia di Varese – Settore Ecologia ed Energia.

segue pagina successiva

COMPARTO B (EX BAI) – SCHEDA DI INDIRIZZO del DdP – Allegato grafico



PERIMETRAZIONE DEL COMPARTO EX- BAI

EDIFICI DA DEMOLIRE

VERDE PRIVATO DI INTEGRAZONE AMBIENTALE

ALBERATURE DI ALTO FUSTO

PARCHEGGI ED AREE VERDI AD USO PUBBLICO (1)

AREA EDIFICABILE COMPRENSIVA DEL VERDE PERTINENZIALE DEI PARCHEGGI PRIVATI E DELLA RELATIVA VIABILITA'

AREA PRIVATA NON EDIFICABILE

ACCESSI

VIABILITA' OGGETTO D'INTERVENTO

SCHEMA DIRETTORE PER LA RICONVERSIONE FUNZIONALE DELL'INSEDIAMENTO EX COTONIFICIO BAI

(1) LA SUPERFICIE DESTINATA A SPAZI PUBBLICI E' INDICATIVA E NON HA CARATTERE PRESCRITTIVO SIA PER GLI ASPETTI QUANTITATIVI SIA PER LA LOCALIZZAZIONE (SI RIMANDA A QUANTO CONTENUTO NELLA SPECIFICA SCHEDA NORMATIVA)

ART. 35 - AMBITI CONSOLIDATI DI INSEDIAMENTO ATTIVITA' ECONOMICHE (D2)

Destinazioni d'uso

PREVALENTI: d) USI PRODUTTIVI

NON AMMESSE:

a) USI RESIDENZIALI (è ammessa la residenza del titolare e/o custode nella misura massima di m² 150 di Slp per ogni unità produttiva di almeno 300 m²)

b) USI TERZIARI DIFFUSI
b.2 medie strutture commerciali di primo e secondo livello
per gli insediamenti di cui ai comparti D2.3 e D2.4 sono ammesse quelle di 1^ livello

c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
c.1 direzionali, finanziari, assicurativi
c.2 case di cura e ospedali operanti con o (senza) fini di lucro
c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
c.10 stazioni per servizi di trasporto
c.12 recinti chiusi per mercati, fiere, posteggio bestiame e simili
c.13 attività pubblica di culto

f) USI AGRICOLI

g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO
G.3 impianti sportivi a raso - G.4 impianti sportivi per la balneazione

Interventi consentiti: Mo - Ms - Rc - Re - Nc - Ru - Bf

Modalità attuative: Intervento edilizio diretto semplice e/o convenzionato – Piano Attuativo

Indici e limiti di edificabilità

If base = 1,00 m²/m²
If max = 1,10 m²/m²
Ic base = 40% - per attività già insediate, in caso di rapporto esaurito, è sempre ammessa la costruzione di volumi, vani tecnici o adeguamenti funzionali nei limiti del 10% dell'esistente
Ic max = 46% **con adeguamento energetico/ecocompatibile AD2/AD3 (per quanto possibile) sino al 55% con adeguamento energetico/ecocompatibile AD2/AD3 (per quanto possibile) e previa maggiorazione del 50% degli oneri di urbanizzazione per la quota di Ic > al 46%**
Ip min = 30% - 40% con utilizzo degli indici massimi salvo dimostrata impossibilità
H max = ml 7,50 - sono ammesse altezze superiori per volumi, vani tecnici e/o per specifiche esigenze tecnologiche
Dc min = m 5,00 o -in aderenza a pareti cieche su confine
Df min = m 10,00
Dvl min = m 10,00
Ds min = m 7,50 per strade di tipo E - m 5,00 negli altri casi

AREA D2.1

Ic max = 55% (nel rispetto degli altri parametri).
In caso di interventi volti al miglioramento della viabilità di accesso alla via Torino gli indici vengono così modificati: Ic max = 66% Ds min = m 3,00 per le strade di tipo R e/o consortili
Direttive per il convenzionamento: allargamento dell'imbocco della via Torino tramite parziale demolizione del fabbricato esistente sul limite stradale. Adeguamento ecoenergetico AD2 per quanto compatibile.

COMPARTI D2.2, D2.3, D2.4 - Programmi integrati e/o P.L. approvati e in corso di esecuzione

In caso di mancata ultimazione (totale o parziale) nei termini di validità della Convenzione, l'Amministrazione può confermare le previsioni di detta Convenzione con le seguenti integrazioni e/o prescrizioni:

- eventuale revisione ed aggiornamento delle aree per OO.UU. a servizio degli insediamenti previsti;
- nuova verifica (in presenza di medie strutture commerciali di primo livello) dell'impatto in rapporto alla viabilità di accesso, alla dotazione di parcheggi di uso pubblico e pertinenziali privati.

Per quanto concerne i lotti del comparto D2.3 non compresi nel perimetro del P.I. è ammessa la loro attuazione per lotti funzionali soggetti a intervento edilizio diretto convenzionato, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- realizzazione e/o monetizzazione delle OO.UU. (previste in cartografia e non ancora attuate) per la parte connessa ai singoli lotti di intervento;
- maggiorazione degli oneri di urbanizzazione per interventi di tipo commerciale.

Indici e limiti di edificabilità massimi di cui al presente articolo sono applicabili **previa Variante al P.I./P.L.**

segue pagina successiva

Standard urbanistici: vedi articolo 9, fatte salve le specifiche indicazioni contenute nelle schede di intervento

Prescrizioni particolari

- Le industrie insalubri di prima e seconda classe (D.M. 05.09.94) sono ammesse previo accertamento di compatibilità a norma del T.U.L.S. n° 1265/34 (quelle di 1^ classe non sono ammesse nel comparto D2.2).
- Deve essere garantita la sostenibilità degli insediamenti dal punto di vista ambientale e del rapporto con gli eventuali insediamenti di tipo terziario quando ammessi.

ART. 36 - INSEDIAMENTI CON ESISTENTI ATTREZZATURE DI TIPO TURISTICO (D3)

Destinazioni d'uso

PREVALENTI:		a) USI RICETTIVI (con le limitazioni indicate nelle schede specifiche)
NON AMMESSE:		a) USI RESIDENZIALI (è ammessa la residenza del titolare e/o custode nella misura massima di m² 240 di Slp per ogni unità produttiva di almeno 1.000 m²)
		b) USI TERZIARI DIFFUSI
	b.2	medie strutture commerciali di primo e secondo livello
		c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
	c.1	direzionali, finanziari, assicurativi
	c.2	case di cura e ospedali operanti con o (senza) fini di lucro
	c.3	uffici pubblici
	c.4	scuole e laboratori scientifici pubblici e privati
	c.5	biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
	c.12	recinti chiusi per mercati, fiere, posteggio bestiame e simili
	c.13	attività pubblica di culto
		f) USI AGRICOLI
		g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO
	G.4	impianti sportivi per la balneazione

Interventi consentiti: Mo - Ms - Rc - Re - Nc - Ru - Bf

Modalità attuative: Piano Attuativo per interventi eccedenti il Rc

Indici e limiti di edificabilità

If max	=	pari a quello esistente
Ic max	=	pari a quello esistente per attività insediate è ammessa la costruzione di volumi o vani tecnici nei limiti del 10% dell'esistente
Ip min	=	50%
H max	=	ml 7,50 o pari all'esistente
Dc min	=	m 5,00
Df min	=	m 10,00
Dvl min	=	m 10,00
Ds min	=	m 5,00 negli altri casi

AREA D3.1

Il cambio di destinazione d'uso e qualsiasi intervento edilizio eccedente la manutenzione sono subordinati all'ottenimento dell'agibilità dei fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT ed a specifica valutazione di incidenza ai sensi del *SIC IT2010008 "Lago di Comabbio"*.

AREA D3.1 – Campeggio "Vecchia Fornace"

E' ammesso il mantenimento e l'eventuale incremento della possibilità di sostituzione delle roulotte con case mobili fino al 100% della piazzole esistenti, nel rispetto di quanto già contenuto nella Convenzione Vigente e delle seguenti integrazioni da introdurre:

- ulteriori prescrizioni per quanto concerne il decoro e l'omogeneità di dette installazioni e delle attrezzature accessorie quali verande, coperture, pavimentazioni, antenne, impianti di climatizzazione ecc.;
- la monetizzazione di interventi finalizzati a migliorare l'utilizzo delle attrezzature e delle aree di fruizione pubblica del lungo lago.

ART. 37 - AREE VERDI A FILTRO DELLA VIABILITA' SOVRACOMUNALE

Sono consentiti esclusivamente:

- per esigenze fitosanitarie l'abbattimento di alberi singoli, di filari arborei o di impianti forestali spontanei; è comunque obbligatoria la sostituzione dei soggetti abbattuti, con ricorso a specie arboree climaciche della zona;
- il taglio degli impianti forestali non spontanei e di specie non climaciche; è obbligatoria la sostituzione dei soggetti abbattuti, con ricorso a specie arboree climaciche della zona.

ART. 38 - PARCHI PRIVATI

Destinazioni d'uso

PREVALENTI:		a) USI RESIDENZIALI - b) USI TERZIARI DIFFUSI
NON AMMESSE:		b) USI TERZIARI DIFFUSI
	b.2	negozi, botteghe, pubblici esercizi
	b.4	magazzini e locali di deposito non pertinenziali alla residenza
	b.5	fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali
		c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
	c.1	direzionali, finanziari, assicurativi
	c.2	case di cura e ospedali operanti con o (senza) fini di lucro
	c.8a	campeggi, aree attrezzate per roulottes e simili
	c.9	limitatamente a sale da ballo e discoteche
	c.10	stazioni per servizi di trasporto
	c.12	recinti chiusi per mercati, fiere, posteggio bestiame e simili
		d) USI PRODUTTIVI - f) USI AGRICOLI
		g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO
	G.4	impianti sportivi per la balneazione

Interventi consentiti: Mo - Ms - Rc - Re - Nc[1] - Bf[2] **nei limiti e con le prescrizioni indicati all'art. 11**

[1] **Esclusivamente per interventi di incremento volumetrico di fabbricati esistenti.**

[2] **Nel caso non siano già presenti bassi fabbricati alla data di adozione del PGT; per quelli esistenti è ammesso un incremento di sagoma del 20% previo intervento di riqualificazione soggetto a convenzionamento.**

Non è consentita:

- la ristrutturazione edilizia con completa demolizione e ricostruzione.

Modalità attuative: Intervento edilizio diretto semplice e/o convenzionato.

Indici e limiti di edificabilità

If max	=	0,10 m^2/m^2
Incremento base	=	20% della volumetria esistente - max 75 m^3 - adeguamento ecoenergetico **AD1**
		50% della volumetria esistente - max 150 m^3 - adeguamento ecoenergetico **AD2**
Ic max	=	20%
Ip min	=	60%
H max	=	m 7,50 o pari all'esistente
		misurata al filo di gronda in caso di recupero di sottotetti ai sensi L.R. 12/05
Dc min	=	m 5,00
Df min	=	m 10,00
Dvl min	=	m 10,00
Ds min	=	m 5,00

Prescrizioni particolari

Sulla superficie non edificata sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria di alberi, arbusti, superfici a prato, aiuole a fiore, comprendente potatura, rasatura e rinfoltimento cotica erbosa, concimazione, raccolta fiori e foglie secche, trattamenti fitoterapici;
- abbattimento di alberi e arbusti secchi per esigenze fitosanitarie e/o in condizioni di instabilità, nonché per motivi di pubblico interesse o di incolumità delle persone;
- messa a dimora di soggetti arborei ed arbustivi, impianto di prato e di erbacee da fiore;
- manutenzione ordinaria e straordinaria delle pavimentazioni, degli impianti irrigui e di illuminazione;
- posa in opera di elementi di arredo urbano quali panchine, fontane, gazebi, ecc. e manutenzione ordinaria e straordinaria di quelli esistenti senza modificazione morfologica e dei materiali;
- costruzione di serre fisse leggere con i seguenti parametri: Rc max = 5% della superficie libera del lotto - H max = ml 2,5 - struttura in ferro con tamponamento in vetro, copertura a doppia falda se isolata, a falda unica se addossata a recinzione in muratura.

Tutti gli interventi sopracitati sono soggetti all'osservanza del *Regolamento del verde* e, ad eccezione di quelli di manutenzione ordinaria, all'esame della Commissione Paesaggio.

Qualora gli interventi stessi incidano sull'attuale disegno complessivo del parco a corredo degli elaborati grafici dovrà essere prodotta uno studio esplicativo delle scelte progettuali.

ART. 38BIS - AREE DI INTERESSE STORICO E/O DOCUMENTARIO

1. Aree a parco privato di pregio ambientale e **storico-monumentale:** si rimanda all'art. 38 con le seguenti limitazioni:
   - Bf nei limiti di quelli esistenti alla data di adozione del PGT; è ammesso un incremento di sagoma planimetrica del 20% previo intervento di riqualificazione soggetto a convenzionamento;
   - I.base = 20% della volumetria esistente - max 150 m³ - adeguamento ecoenergetico **AD1;**
   - H max = pari all'esistente anche in caso di recupero di sottotetti ai sensi L.R. 12/05.
2. **Prescrizioni particolari (aggiuntive di quelle previste dall'art. 38)**
   - Non è ammesso l'abbattimento di alberi e alberature, salvo per esigenze fitosanitarie certificate da un tecnico agricolo abilitato; la sostituzione delle alberature abbattute è ammessa previa relazione di un tecnico esperto nel settore che ne giustifichi il corretto inserimento nel contesto del Parco.
   - Nel caso di interventi che incidono sulla composizione e sul disegno complessivo del parco, è necessario presentare un progetto di riqualificazione complessivo, corredato di un'indagine sull'origine storica del Parco completa di documentazione grafica e fotografica (se reperibile) da sottoporre alla Commissione Paesaggio.

ART. 39 - BENI IMMOBILI DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO E/O DOCUMENTARIO

1. Gli elaborati di PGT individuano con apposito segno grafico gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ammessi soli interventi di tipo Mo - Ms – Rc); sono parimenti soggetti al parere della Soprintendenza gli interventi su immobili di proprietà pubblica od ecclesiastica, qualora edificati da almeno 50 anni.

2. Gli elaborati del Piano delle Regole individuano con apposito segno grafico gli immobili che rappresentano testimonianza significativa della storia e della cultura, costituendo emergenza puntale (ammessi soli interventi di tipo Mo - Ms - Rc).

3. Per i cambi di destinazione d'uso, se ammessi nell'ambito di competenza, deve essere valutata la compatibilità delle nuove funzioni, evitando la frammentazione dei beni stessi e prescrivendo il rispetto delle aree di pertinenza.

ART. 40 - VISUALI PANORAMICHE DA SALVAGUARDARE

Gli elaborati del Piano delle Regole individuano con apposito segno grafico le visuali panoramiche da salvaguardare, delle quali dovrà essere garantita l'integrità.

ART. 41 - AREE DESTINATE A SERVIZI E ALLA MOBILITA'

1. Sono aree destinate a servizi di interesse pubblico o generale, quelle esistenti, programmate o di nuova previsione, secondo le caratteristiche indicate nel Piano dei Servizi. La disciplina edificatoria e d'uso delle aree così classificate è definita nella normativa tecnica nel Piano dei servizi.
2. Sono aree destinate alle reti della mobilità esistenti, programmata o di nuova previsione, nel rispetto delle caratteristiche e delle modalità di intervento indicate nel Piano dei Servizi.
3. Gli aspetti qualitativi degli spazi aperti al pubblico e delle reti per la mobilità devono prevedere particolare attenzione agli aspetti paesaggistici riguardo a pavimentazioni, vegetazione, muri di sostegno, arredo urbano e pubblica illuminazione, segnaletica stradale, turistica e aziendale, nel rispetto degli aspetti morfologici di cui all'art. 24.
4. Il P.G.T. individua la viabilità minore con caratteristiche di valore storico, ambientale, documentario, soggetta pertanto a salvaguardia e tutela. I proprietari di aree interessate da percorsi ciclo-pedonali possono, nel rispetto delle finalità di rete extraurbana di collegamento, proporre tracciati diversi nell'ambito della proprietà.

CAPO F - TESSUTO AGRORURALE E FORESTALE

ART. 42 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO RURALE E FORESTALE

Il territorio agrorurale e forestale è suddiviso nei seguenti ambiti:

- **E1**: ambito a connotazione agricola con prevalente capacità utile produttiva;
- **E2**: ambito a connotazione rurale non agroproduttiva, a prevalente capacità utile ecopaesistica e paesistico-percettiva;
- **E3**: ambito a connotazione rurale non agroproduttiva, a prevalente capacità utile storico-culturale e paesistico-percettiva;
- **E4**: ambito a connotazione rurale-forestale a prevalente capacità utile ecopaesistica ed ambientale;
- **E5**: ambito forestale a prevalente capacità utile ecopaesistica, protettiva, paesistico-percettiva.

ART. 43 - DEFINIZIONI

a) fondo rustico: insieme delle aree, anche non contigue, condotte dalla stessa azienda agricola ai sensi dell'art. 2135 Cod. Civ. ed incluse nel territorio agrorurale e forestale di Mercallo ed anche in quello dei Comuni confinanti;

b) area agricola attrezzata (sigla Aaa): area di insidenza, anche parziale, degli edifici al servizio del fondo rustico definiti ai successivi punti c), e), f), g), i), dotati di unico accesso e fra loro in reciproca relazione funzionale. Le dimensioni massime dell'Aaa sono le seguenti:

- S.T.O. E1: ha 1.50.00; S.T.O. E2: ha 0.75.00;

c) residenza agricola: fabbricato destinato ad abitazione da parte dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda e localizzato all'interno del territorio agrorurale e forestale (Art. 59, comma 1, L.R. 11 marzo 2005, n° 12, ss.mm.ii. - C.E.U.: F1);

d) residenza in ambito rurale (sigla Rr):
edificio esistente alla data di adozione del P.G.T. localizzato all'interno del territorio agrorurale e forestale e destinato ad abitazione, stabile o temporanea, da parte di soggetti non compresi fra quelli indicati al precedente punto (c). Sono equiparati all'abitazione le dirette pertinenze (autorimessa, cantina familiare, magazzino familiare), anche se non fisicamente uniti all'edificio abitativo (C.E.U.: da A1 ad A9); comprende l'area scoperta di immediata e diretta contiguità dello stesso, intesa come porzione continua di terreno a contatto almeno con un lato dell'edificio abitativo, e delle pertinenze dirette se separate.

e) annesso rustico: struttura edilizia organicamente destinata alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola, anche a carattere associato, ad esso collegata. Sono comprese le strutture necessarie per la conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici utilizzabili per l'alimentazione umana ed animale, ed escluse le costruzioni zootecniche (punto f), le serre (punto g), gli impianti agromeccanici (punto h) e gli impianti per acquacoltura (punto i) (Art. 59, comma 1, L.R. 11 marzo 2005, n° 12, ss.mm.ii. - C.E.U.: F2);

f) costruzione zootecnica: struttura edilizia organicamente collegata con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico e destinata al ricovero degli animali in produzione zootecnica primaria (bovini, suini, ovini e caprini, avicunicoli, equini da carne e da lavoro) e non primaria (equini da diporto, allevamenti/pensioni di cani, allevamento di uccelli da voliera, di selvaggina, ecc.) ed al deposito delle loro deiezioni. Appartengono a tale tipologia anche le superfici scoperte ma pavimentate con materiali da costruzione e funzionalmente collegate all'allevamento, quali paddock, corsie di alimentazione, concimaie, cortili, ecc. (Art. 59, comma 1, L.R. 11 marzo 2005, n° 12, ss.mm.ii. - C.E.U.: F3);

g) serra: costruzione permanente con zoccolo in muratura, anche totalmente interrato ed in ogni caso non sporgente più di m 1,00 dalla quota del terreno circostante, su cui insistono le intelaiature di sostegno dei materiali trasparenti di copertura e di tamponamento laterale (Art. 59, comma 1, L.R. 11 marzo 2005, n° 12, ss.mm.ii. - C.E.U.: F2);

h) impianto agromeccanico: struttura anche non organicamente connessa con una specifica azienda agricola ai sensi Art. 2135 Cod. Civ. e destinata al ricovero di mezzi agricoli, con esclusione di uffici e residenze (Artt. 59, comma 1, e 60, comma 1a) L.R. 11 marzo 2005, n° 12, ss.mm.ii. - C.E.U.: F2);

i) impianto per acquacoltura: complesso di strutture edilizie, a tal fine organizzate. Appartengono a tale tipologia anche le superfici scoperte ma pavimentate con materiali da costruzione e

funzionalmente collegate all'allevamento ittico, quali vasche, corridoi di servizio perimetrali ed infravasche, cortili, ecc. (Art. 59, comma 1, L.R. 11 marzo 2005, n° 12, ss.mm.ii. - C.E.U.: F3);

l) volume tecnico agro-forestale: costruzione tecnologica (ricovero attrezzature, ecc.) strettamente funzionale alle esigenze della manutenzione del territorio rurale-boschivo, di minima dimensione e da demolire quando sia cessata tale funzionalità (Art. 62, comma 1bis, L.R. 11 marzo 2005, n° 12, ss.mm.ii. - C.E.U.: F2);

m) allevamento zootecnico di consumo: allevamento di animali in produzione zootecnica primaria in cui il carico medio allevato non sia superiore all'equivalente di:
- 1 UCGB (unità capo grosso bovino = 600 kg) per allevamenti bovini ed equini;
- 0,5 UCGB per allevamenti suini, ovini e caprini;
- 0,2 UCGB per allevamenti avicunicoli;

n) allevamento zootecnico non intensivo: allevamento di animali in produzione zootecnica primaria aventi le seguenti caratteristiche:
- bovini, suini, equini da carne, ovini e caprini con consistenza di bestiame inferiore all'equivalente in peso di 50 UCGB e con carico di peso vivo inferiore a 40 q/ha;
- avicoli e cunicoli con meno di 200 capi;

o) allevamento zootecnico non primario: allevamenti di animali non in produzione zootecnica primaria, quali cani, gatti, cavalli per sport e da maneggio, selvaggina, uccelli da voliera, ecc., e con finalità diverse dal puro diletto del conduttore;

p) tecnico agricolo abilitato: Dottore Agronomo, Dottore Forestale, Perito Agrario, Agrotecnico iscritto nel rispettivo Albo professionale.

ART. 44 - PARAMETRI

Daf = Distanza dai confini del territorio agrorurale-forestale
Dc = Distanza della costruzione dal confine
Dd = Distanza fra costruzioni residenziali e costruzioni zootecniche utilizzate per l'accumulo delle deiezioni (concimaie a fossa o a platea)
Dz = Distanza fra costruzioni residenziali e costruzioni zootecniche utilizzate per il ricovero degli animali;
Dr = Distanza fra costruzioni residenziali ed annessi rustici
Dsa = Distanza fra impianto agromeccanico e costruzioni residenziali, fatta eccezione per la residenza del conduttore
Dv = Distanza minima fra edifici residenziali e vasche per acquacoltura
H = Altezza della costruzione

Residenze agricole

V_{max} = m³ 1.000
Dc = m 6
Dvl = m 10
Dd = m 50
Dz =
- per allevamenti di consumo m 10
- per allevamenti zootecnici a carattere non intensivo o non primari esistenti sullo stesso fondo rustico: m 20
- per allevamenti zootecnici a carattere non intensivo o non primari esistenti su altri fondi rustici: m 30

Dr = m 10 o in aderenza
Dsa = m 25, fatta eccezione per l'abitazione del conduttore
Dv =
- per vasche esistenti sullo stesso fondo rustico m 10
- per vasche esistenti su altri fondi rustici m 20

H = 2 piani fuori terra

Annessi rustici

Sc_{max} = m² 1.500
Daf = m 10
Dc = m 6
Df = m 10 o in aderenza;
H = m 5; H maggiori sono consentite per specifiche esigenze produttive certificate da un tecnico agricolo abilitato.

Serre

Daf = m 5;
Dc = m 5 o uguale ad Ht se questa è maggiore;
H = m 5; H maggiori sono consentite per specifiche esigenze produttive certificate da un tecnico agricolo abilitato.

Costruzioni zootecniche per allevamenti di consumo

Scmax = m² 50
Daf = m 20
Dc = m 5
Dd = m 50;
Dz =
- riferita a costruzioni residenziali esistenti sullo stesso fondo rustico m 10;
- riferita a costruzioni residenziali esistenti nel territorio agrorurale e forestale e insistenti su altre proprietà immobiliari: m 15;
- riferita a costruzioni residenziali esterne al territorio agrorurale e forestale: m 25;

H = m 3,50; H maggiori sono consentite per specifiche esigenze produttive certificate da un tecnico agricolo abilitato.

Costruzioni zootecniche per allevamenti a carattere non intensivo

Scmax = m² 1.500
Dc = m 10;
Dd =
- riferita a costruzioni residenziali esistenti sullo stesso fondo rustico ed a costruzioni residenziali esistenti nel territorio agrorurale e forestale e insistenti su altre proprietà immobiliari: m 50
- riferita a costruzioni residenziali esterne al territorio agrorurale e forestale: m 100

Dz =
- riferita a costruzioni residenziali esistenti sullo stesso fondo rustico: m 25
- riferita a costruzioni residenziali esistenti nel territorio agricolo forestale e insistenti su altre proprietà immobiliari: m 50
- riferita a costruzioni residenziali esterne al territorio agrorurale e forestale: m 100

H = m 5; H maggiori sono consentite per specifiche esigenze produttive certificate da un tecnico agricolo abilitato.

Costruzioni zootecniche per allevamenti zootecnici non primari

Scmax = m² 500
Daf = m 50;
Dc = m 10;
Dd =
- riferita a costruzioni residenziali esistenti sullo stesso fondo rustico ed a costruzioni residenziali esistenti nel territorio agrorurale e forestale e insistenti su altre proprietà immobiliari: m 50
- riferita a costruzioni residenziali esterne al territorio agrorurale e forestale: m 100

Dz =
- riferita a costruzioni residenziali esistenti sullo stesso fondo rustico: m 25
- riferita a costruzioni residenziali esistenti nel territorio agricolo forestale e insistenti su altre proprietà immobiliari: m 50
- riferita a costruzioni residenziali esterne al territorio agrorurale e forestale: m 100

H = m 5; H maggiori sono consentite per specifiche esigenze produttive certificate da un tecnico agricolo abilitato.

Impianti agromeccanici

Scmax = m² 300
Daf = m 30;
Dc = m 10
Dsa =
- riferita a costruzioni residenziali esistenti nel territorio agrorurale e forestale: m 15. Fa eccezione l'abitazione del conduttore che può costituire corpo unico con la struttura produttiva;
- riferita a costruzioni residenziali esterne al territorio agrorurale e forestale m 30;
- riferita a costruzioni zootecniche per allevamenti a carattere familiare m 10;
- riferita a costruzioni zootecniche insistenti sullo stesso fondo rustico e relative ad allevamenti a carattere non intensivo ed allevamenti zootecnici non primari: m 15;
- riferita a costruzioni zootecniche insistenti su altri fondi rustici e relative ad allevamenti a carattere non intensivo ed allevamenti zootecnici non primari: m 25;

H = m 6,50; H maggiori sono consentite per specifiche esigenze produttive certificate da un tecnico agricolo abilitato.

Impianti per acquacoltura

Sc_{max} = m² 500
Daf = m 30;
Dc = • per gli edifici: m 5;
• per le vasche m 2;
Dv = • riferita a costruzioni residenziali esistenti sullo stesso fondo rustico m 10;
• riferita a costruzioni residenziali su altri fondi rustici m 20;
• riferita a costruzioni residenziali esterne al territorio agrorurale e forestale m 30;
H = m 5,00; H maggiori sono consentite per specifiche esigenze produttive certificate da un tecnico agricolo abilitato.

Residenze in ambito rurale

Dc = m 6
Df = m 10
Dvl = m 10
H_{max} = m 7,50
Per gli altri parametri si rimanda ai punti precedenti.

ART. 45 – CINTURA SILVOPROTETTIVA

La porzione degli ambiti E1, E2, E3 orlante per una larghezza di m **25,00** il bosco - così come definito, nello stato di fatto e di diritto, all'Art. 42 L.R. 5 dicembre 2008, n° 31, anche se non individuato negli elaborati cartografici di P.G.T. - costituisce una cintura silvoprotettiva in cui è vietata ogni nuova costruzione. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. e tangenti a detta cintura od in questa inclusi, anche parzialmente, sono ammessi gli interventi consentiti dallo specifico ambito normativo cui afferiscono; con la prescrizione che se la loro esecuzione comporta una estensione della sagoma in direzione perpendicolare alla cintura, la soluzione proposta deve comportare, in sede progettuale, l'avvenuta verifica di non praticabilità di soluzioni alternative.

ART. 46 - INTERVENTI SUGLI EDIFICI DESTINATI ALLA RESIDENZA AGRICOLA

1. Tutti gli interventi relativi alle residenze agricole previsti ai successivi commi 2 e 3 sono soggetti all'osservanza delle norme di cui:
- agli Artt.59 (commi 2, 3, 4bis, 5, 6, 7bis), 60 e 62 (comma 1) L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.;
- agli Artt.43 e 44 L.R. 05 dicembre 2008, n° 31.

2. Per le residenze agricole insistenti negli ambiti E1, E2, E3 ed E4 sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione (di norma fino a due piani fuori terra compreso il terreno). È altresì sempre consentito il ricavo di residenza agricola dal cambiamento di destinazione d'uso di edifici insistenti nei predetti ambiti alla data di adozione del P.G.T. Non è ammessa la completa demolizione e ricostruzione.

3. La costruzione di nuove residenze agricole è ammessa esclusivamente negli ambiti E1 ed E2 purché collegata alla realizzazione:
a) di edifici funzionali alla produzione agricola (annessi rustici, costruzioni zootecniche, serre) aventi volume non inferiore a quello della residenza agricola di nuova costruzione ed insistenti sull'**Aaa** pertinente alla stessa;
b) di miglioramenti fondiari (impianti frutticoli, orticoli, florovivaistici, sistemazioni irrigue, ecc.) su una superficie del fondo rustico attinente alla residenza agricola di nuova costruzione pari ad almeno il doppio di quella computata per la quantificazione del volume edificabile. È consentito cumulare le due tipologie di intervento qualora la realizzazione di una sola di esse non sia sufficiente al soddisfacimento della prescrizione.

4. La richiesta di permesso di costruire relativo alla nuova costruzione deve essere accompagnata da progetto esecutivo degli edifici funzionali alla produzione agricola o/e dei miglioramenti fondiari. I relativi lavori devono essere conclusi prima del rilascio del certificato di agibilità della residenza agricola.

5. Oltre a quanto previsto ai precedenti punti, e nel rispetto - per quanto riguarda forme edilizie, materiali da costruzione, ecc. - della cultura e della tradizione costruttiva locale, gli interventi edilizi relativi alle residenze agricole devono far riferimento alle indicazioni morfologiche di cui all'art. 24 della presente normativa.

ART. 47 - STRUTTURE PER AGRITURISMO

1. Agli aventi diritto all'esercizio dell'agriturismo, esercitato secondo le prescrizioni del Titolo X della L. R. 05 dicembre 2008, n° 31, sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'Art. 155, comma 2, L.R. 05 dicembre 2008, n° 31, purché:
   - gli edifici interessati siano esistenti alla data di adozione del P.G.T. o se edificati successivamente siano trascorsi almeno 5 anni dalla data di rilascio del relativo certificato di agibilità e la loro dismissione in quanto obsoleti e/o non più idonei alle necessità dell'agricoltura sia certificata da un tecnico agricolo abilitato mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, redatta secondo le relative forme di legge;
   - siano rispettate le prescrizioni di cui all'Art. 156, commi 1, 2 e 6, L.R. 05 dicembre 2008, n° 31;
   - il volume complessivo della struttura agrituristica a seguito di ampliamento per adeguamento igienico-sanitario e/o tecnologico non ecceda del 20% il volume utile preesistente. Tale ampliamento è consentito per una sola volta;
   - la realizzazione di tali interventi sia collegata all'attuazione di un piano di riqualificazione del paesaggio agrario aziendale, da realizzare per almeno il 50% prima del rilascio del certificato di agibilità.

2. Oltre a quanto previsto ai precedenti punti, e nel rispetto - per quanto riguarda forme edilizie, materiali da costruzione, ecc. - della cultura e della tradizione costruttiva locale, gli interventi edilizi relativi alle strutture agrituristiche devono far riferimento alle indicazioni morfologiche di cui all'art. 24 della presente normativa.

ART. 48 - INTERVENTI RELATIVI ALLE COSTRUZIONI AGRICOLE

1. Gli interventi edilizi-urbanistici consentiti per le costruzioni agricole sono i seguenti:
   - nuova costruzione;
   - manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, ampliamento e sopraelevazione;
   - cambio di tipologia;
   - cambio di destinazione d'uso di costruzioni agricole esistenti alla data di adozione del P.G.T. ed obsolete e/o non più idonee alle necessità dell'agricoltura.

2. Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e cambio di tipologia relativi alle costruzioni agricole ammessi nei vari ambiti sono i seguenti:

Tipologia di costruzione agricola	**E1**	**E2**	**E3**	**E4**
Annessi rustici	**SI**	**SI**	**SI [1]**	**SI [1]**
Costruzioni zootecniche:				
• **per allevamento di consumo**	**SI**	**SI**	**SI [1]**	**SI [1]**
• **per allevamento non intensivo**	**SI**	**NO**	**NO**	**NO**
• **per allevamento non primario**	**SI**	**SI**	**SI [1]**	**SI [1]**
Serre	**SI**	**SI**	**NO**	**NO**
Impianti agromeccanici	**SI**	**NO**	**NO**	**NO**
Impianti per acquacoltura	**NO**	**NO**	**NO**	**SI [1]**

[1] solo a seguito, e senza incremento volumetrico, di cambio di tipologia di costruzioni agricole esistenti o di cambio di destinazione d'uso di altri edifici esistenti, ad eccezione delle vasche scoperte per gli impianti di acquacoltura.

3. Negli ambiti E1 ed E2, e fatta eccezione per le serre, gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento dovranno afferire per ogni azienda agricola ad una sola **Aaa** e su superfici non irrigue. È concessa deroga, e previa dichiarazione asseverata da un tecnico agricolo abilitato certificante l'esistenza dei motivi supportanti la deroga, esclusivamente nei seguenti casi:
   - quando l'afferenza della nuova costruzione all'interno di una **Aaa** preesistente è assolutamente incompatibile con le funzioni della nuova costruzione;
   - per rilocalizzazione dell'intera **Aaa** di azienda agricola esistente.

4. Nel rispetto dei limiti di cui ai precedenti punti gli interventi edilizi di nuova costruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione

edilizia, ampliamento e sopraelevazione, cambiamento di tipologia relativi alle costruzioni agricole sono soggetti all'osservanza di cui:

- agli Artt. 59, commi 4, 4bis, 5 e 7, 60 e 62, comma 1, L.R. 11 marzo 2005, n° 12, ss.mm.ii.;
- agli Artt. 43 e 44 L.R. 05 dicembre 2008, n° 31;
- alla vigente legislazione igienico-ambientale;
- alle indicazioni morfologiche di cui all'art. 24 della presente normativa, nel rispetto - per quanto riguarda tipologie, forme edilizie, materiali da costruzione, ecc. - della cultura e della tradizione costruttiva locale.

5. Il cambiamento di destinazione d'uso di costruzioni agricole esistenti alla data di adozione del P.G.T. ed obsolete e/o non più idonee alle necessità dell'agricoltura è così finalizzato:

- in E1: ricavo di residenza agricola, di residenza rurale, di terziario diffuso (limitatamente agli usi b.1,b.2, e b.3 se compatibile con il territorio rurale);
- in E2: ricavo di residenza agricola, di residenza rurale di terziario diffuso (limitatamente agli usi b.1,b.2, e b.3 se compatibile con il territorio rurale);
- in E3: ricavo di residenza agricola, di residenza rurale, di terziario diffuso (limitatamente a gli usi b.1,b.2, e b.3 se compatibile con il territorio rurale) e di strutture turistico-ricettive, compresa la ricettività sportiva e la cura estetica per il benessere psicofisico (beauty farm).

6. L'effettuazione del cambio di destinazione d'uso, con possibilità di incremento volumetrico base pari a 75 m³ (con adeguamento ecoenergetico **AD2**), comporta l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

a) lo stato di obsolescenza e/o non idoneità alle necessità agricole-produttive degli edifici per cui si richiede il cambio di destinazione d'uso deve essere certificato da un tecnico agricolo abilitato mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, redatta ai sensi legge;

b) taglio periodico della vegetazione arborea ed arbustiva di invasione, intendendo per tale il complesso di specie proprie dell'ecosistema forestale e del suo margine insediatosi da meno di cinque anni, per ottenere una superficie ricoperta da cotica erbosa priva di presenze arboreo-arbustive forestali (ed utilizzabile anche, in E3, per l'impianto di vigneto o frutteto);

c) taglio manutentivo annuo, con un minimo di due sfalci, della cotica erbosa delle superfici prative e prato-pascolive per un periodo non inferiore ad anni venti;

d) le operazioni di cui ai precedenti punti (b) e (c), escluse per il ricavo di residenza agricola, interessano tutta la superficie ricadente nell'ambito in cui è localizzata la costruzione agricola per cui si richiede cambio di destinazione d'uso (con o senza ampliamento) ed avente la stessa intestazione catastale. È in ogni caso prevista una superficie minima di intervento di m² 2.000 in E1, m² 1.000 in E2 e m² 500 in E3, ottenibile anche mediante convenzionamento con superfici ricadenti in ambito ma in capo ad altre proprietà. La localizzazione di dette superfici deve essere riportata negli elaborati grafici allegati alla richiesta di cambiamento di destinazione d'uso;

e) un incremento aggiuntivo rispetto alla soglia base di 75 m³ (<u>nel limite max di 150 m³</u>), è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- E1 ed E2: operazioni di cui ai precedenti punti **b)** e **c)** su superficie aggiuntiva a quella minima di cui al punto **d)** non inferiore a m² 2.000 in E1 ed a m² 1.000 in E2, con successivo mantenimento ventennale;
- E3: mantenimento ventennale di coltivazioni viticole/frutticole in essere od impianto ex novo in ambito E3 di vigneto o di frutteto (anche congiunto), e successivo mantenimento ventennale, con osservanza delle procedure e dei parametri di cui all'Art. 13;

f) la completa demolizione e ricostruzione, quando ammessa, deve prevedere l'adeguamento energetico/ecocompatibile AD3;

g) la mancata esecuzione degli interventi di cui in a.), b.), c.), d.) ed e.) si configura come illecito edilizio ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 380/2001;

h) osservanza, ove necessario, degli Artt.43 e 44 L.R. 05 dicembre 2008, n° 31, e della vigente legislazione igienico-ambientale.

i) le superfici vincolate ai sensi dei precedenti punti d) ed e) sono evidenziate nella "Tavola delle compensazioni", redatta su base catastale ed in pubblica visione, con indicazione dell'edificio a cui sono collegate e della data di istituzione del vincolo.

ART. 49 - INTERVENTI RELATIVI AI VOLUMI TECNICI AGROFORESTALI

1. Il volume tecnico agro-forestale consiste di costruzioni tecnologiche (ricovero attrezzature, ecc.) strettamente funzionali alle esigenze della manutenzione del territorio rurale-boschivo e da demolire quando sia cessata tale funzionalità.

1. La minima superficie di riferimento indispensabile per la costruzione di un volume tecnico agro-forestale è di ha 0.10.00 negli ambiti E1, E2, E3 e di ha 0.20.00 nell'ambito E5 (non sono ammessi in E4). Tale superficie deve essere in unico corpo, costituito da un solo appezzamento o da più appezzamenti contigui fra loro separati esclusivamente da elementi fisici quali strade comunali e vicinali e fossi ed anche di diversa proprietà. In tal caso il proponente si identifica con la proprietà dell'area di insidenza del manufatto e l'atto di impegno di cui all'Art. 62, comma 1bis, L.R. 11 marzo 2005, n° 12, ss.mm.ii. deve essere controfirmato, per assenso, da tutti gli altri proprietari concorrenti alla formazione della superficie di riferimento. Le superfici di riferimento, anche non contigue, ammesse contemporaneamente per ogni proprietario non possono essere superiori a 2.

2. La realizzazione dei volumi tecnici agro-forestali deve rispettare le seguenti prescrizioni:
Dc = secondo le norme del codice civile;
Superficie netta max = m² 9,00;
H max = m 2 in gronda (tetto a due falde con linea di colmo unica).

- Presentazione, all'atto della richiesta, di relazione tecnica motivante l'indispensabilità dell'intervento ai sensi del comma 1;
- presentazione dell'atto di impegno di cui all'Art. 62, comma 1bis, L.R. 11 marzo 2005, n° 12, ss.mm.ii.
- modalità costruttive improntate a grande semplicità (struttura in legno con ridotta sporgenza del tetto ed esclusione di porticati e partizioni interne) nel rispetto, quando pertinenti, dei caratteri morfologici di cui all'art. 24 della presente normativa.

ART. 50 - AMBITO A CONNOTAZIONE AGRICOLA CON PREVALENTE CAPACITA' UTILE PRODUTTIVA (E1)

1. Interventi ammessi:

a) coltivazioni erbacee, arbustive ed arboree non forestali;
b) taglio della vegetazione arborea ed arbustiva di invasione, intendendo per tale il complesso di specie proprie dell'ecosistema forestale e del suo margine insediatosi da meno di cinque anni;
c) taglio della vegetazione arborea ed arbustiva propria dell'ecosistema bosco ed insediatasi da più di cinque anni. Tale taglio è finalizzato a favorire il mantenimento delle superfici prative e prato-pascolive ed è sottoposto ad autorizzazione ai sensi Art. 43, comma 2, L.R. 05 dicembre 2008, n° 31;
d) interventi edilizi-urbanistici relativi alle residenze agricole, alle costruzioni agricole, alle strutture per agriturismo ed ai volumi tecnici rurali con le prescrizioni di cui agli Artt.44, 45, 46, 47, 48 e 49;
e) manutenzione ordinaria e straordinaria delle viabilità rurale esistente;
f) manutenzione ordinaria e straordinaria della rete drenante e di quella irrigua;
g) modesti movimenti di materie per favorire la meccanizzazione delle operazioni colturali;
h) interventi di premialità agroecosistemica e paesistico-percettiva di cui all'Art. 13;
i) cambio di destinazione d'uso, con eventuale ampliamento, delle costruzioni agricole esistenti alla data di adozione del P.G.T. ed obsolete e/o non più idonee alle necessità dell'agricoltura, con le prescrizioni di cui all'Art. 48.

ART. 51 - AMBITO A CONNOTAZIONE RURALE NON AGROPRODUTTIVA A PREVALENTE CAPACITÀ UTILE ECOPAESISTICA E PAESISTICO-PERCETTIVA (E2)

Sono consentiti tutti gli interventi ammessi per l'ambito E1 previa autorizzazione, quando necessaria, ai sensi Art. 44 L.R. 05 dicembre 2008, n° 31.

ART. 52 - AMBITO A CONNOTAZIONE RURALE NON AGROPRODUTTIVA A PREVALENTE CAPACITÀ UTILE STORICO-CULTURALE E PAESISTICO-PERCETTIVA (E3)

1. **Interventi ammessi:**
   - **a)** taglio della vegetazione arborea ed arbustiva di invasione, intendendo per tale il complesso di specie proprie dell'ecosistema forestale e del suo margine insediatosi da meno di cinque anni. Tale taglio è finalizzato a favorire la stabilità dei terrazzi e dei gradoni e la loro utilizzazione a prato, vigneto o frutteto;
   - **b)** taglio della vegetazione arborea ed arbustiva propria dell'ecosistema bosco ed insediatasi da più di cinque anni su terrazzi e gradoni. Tale taglio è finalizzato a favorire la stabilità dei terrazzi e dei gradoni e la loro utilizzazione a prato, vigneto o frutteto ed è sottoposto ad autorizzazione ai sensi Art. 43, comma 2, L.R. 05 dicembre 2008, n° 31;
   - **c)** manutenzione ordinaria e straordinaria delle scarpate dei gradoni e delle murature di sostegno dei terrazzamenti, con ripristino del preesistente profilo ed impiego dei materiali tradizionali;
   - **d)** sfalcio della vegetazione erbacea ricoprente i ripiani e le aree prative;
   - **e)** impianto di vigneto o di frutteto ed esecuzione delle cure colturali, anche a seguito di realizzazione di interventi compensativi di cui all'Art.13;
   - **f)** previa autorizzazione ai sensi Art. 44 L.R. 05 dicembre 2008, n° 31, modesti movimenti di materie per favorire la meccanizzazione delle operazioni colturali;
   - **g)** interventi edilizi-urbanistici relativi alle residenze agricole, alle costruzioni agricole, alle strutture per agriturismo ed ai volumi tecnici rurali con le prescrizioni di cui agli Artt. 44, 45, 46, 47, 48 e 49;
   - **h)** manutenzione ordinaria e straordinaria delle viabilità rurale esistente;
   - **i)** manutenzione ordinaria e straordinaria della rete drenante e di quella irrigua;
   - **j)** cambio di destinazione d'uso, con eventuale ampliamento, delle costruzioni agricole esistenti alla data di adozione del P.G.T. ed obsolete e/o non più idonee alle necessità dell'agricoltura, con le prescrizioni di cui all'Art. 48.
   - **k)** compensazione agroecosistemica, paesistico-percettiva e storico-culturale con osservanza delle prescrizioni di cui all'Art. 13

2. Non è consentito il disfacimento di gradoni o terrazzamenti per il ricavo di viabilità a servizio degli edifici.

3. Prescrizioni particolari per il nucleo E3.1:
   - l'incremento volumetrico complessivo non potrà comunque essere superiore alla soglia di m³ 750;
   - per il fabbricato soggetto a intervento di tipo Rc è ammesso il cambio di destinazione d'uso;
   - l'incremento complessivo può essere concentrato su una o entrambe le unità edilizie non soggette a intervento di tipo Rc, secondo le indicazioni contenute nella Tavola PR.3a.

ART. 53 - AMBITO A CONNOTAZIONE RURALE-FORESTALE A PREVALENTE CAPACITÀ UTILE ECOPAESISTICA ED AMBIENTALE (E4)

1. Sono consentiti esclusivamente:
   - le coltivazioni agricole e forestali, purché le prime siano limitate al prato stabile e le seconde alle specie forestali autoctone;
   - l'allargamento della viabilità esistente, purché la carreggiata non abbia sezione trasversale maggiore di m 4,50 ed il fondo di scorrimento sia di tipo drenante;
   - modifiche della destinazione d'uso degli edifici esistenti esclusivamente a fini agricolo-forestali;
   - il recupero ai fini abitativi dei sottotetti senza modifica delle linee di pendenza della falda e delle altezze di colmo e di gronda;
   - solo per esigenze fitosanitarie l'abbattimento di alberi singoli, di filari arborei e di impianti forestali spontanei; è comunque obbligatoria la sostituzione dei soggetti abbattuti, con ricorso a specie arboree climaciche locali;
   - il taglio degli impianti forestali non spontanei e di specie non climaciche; è comunque obbligatoria la sostituzione dei soggetti abbattuti, con ricorso a specie arboree climaciche locali;
   - l'apertura di percorsi pedonali e ciclabili, purché in terra battuta ed aventi larghezza non superiore a m 2,50.

2. Eventuali passerelle su impluvi o zone umide devono essere esclusivamente in legno. Eventuali recinzioni di accompagnamento devono essere esclusivamente con tipologia a staccionata in legno senza barriere continue al suolo o a siepe lineare con tratti attraversabili dalla fauna.
3. **Porzione identificata dalla sigla E4.1**: sono ammessi fabbricati chiusi (con struttura leggera rimovibile e previo parere di compatibilità ambientale) a servizio delle attività di fruizione pubblica del Lago (noleggio biciclette, punti di ristoro e simili) nella dimensione massima di m^2 50; tali fabbricati possono essere integrati con strutture aperte (per almeno il 60% del relativo perimetro) di superficie massima pari a m^2 50; la dimensione massima complessiva del singolo fabbricato è in ogni caso pari a m^2 100 e la Sc coperta non potrà comunque essere superiore al 10% dell'area interessata dall'intervento.

ART. 54 - AMBITO FORESTALE A PREVALENTE CAPACITÀ UTILE ECOPAESISTICA PROTETTIVA E PAESISTICO-PERCETTIVA (E5)

1. Appartengono al territorio forestale caratterizzato dalla prevalenza delle capacità utili ecopaesistica, protettiva e paesistico-percettiva tutte le superfici individuate come «bosco» negli elaborati cartografici di P.G.T. nonché quelle superfici non individuate cartograficamente ma comprese fra quelle definite «bosco» ai sensi Art. 42 L.R. 05 dicembre 2008, n° 31.
2. In queste aree è consentita esclusivamente l'effettuazione degli interventi selvicolturali ordinari e straordinari elencati all'Art. 50, commi 1 e 3, L. R. 5 dicembre 2008, n. 31, previa osservanza delle norme in materia contenute nella succitata Legge e nel D. Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42. Sono altresì consentiti, purché autorizzati, gli interventi di cui all'Art. 43, commi 1 e 4, L.R. 5 dicembre 2008, n. 31. In particolare l'ampliamento o la nuova costruzione di pertinenze a servizio di edifici esistenti non può essere superiore a m^2 20 per edificio.
3. Sugli eventuali edifici esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione, purché autorizzati ai sensi Art. 43, comma 4, L.R. 5 dicembre 2008, n. 31. Le porzioni di territorio comprese in questo ambito sono utilizzabili ai fini della determinazione degli indici di densità fondiaria di cui all'Art. 59, commi 3 e 4bis, L.R. 11 marzo 2005, n° 12, ss.mm.ii.
4. Qualora a seguito di intervento di modificazione d'uso del suolo - autorizzato ai sensi D. Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42, e L.R. 5 dicembre 2008, n. 31, Art. 43, - una porzione di territorio azzonata come appartenente all'ambito E5 venga ad assumere caratteristiche proprie delle porzioni territoriali incluse in altri ambiti del territorio agrorurale e forestale tale superficie, e senza che questo comporti variante al P.G.T., si intende automaticamente azzonata come appartenente all'ambito più proprio, purché la sussistenza di tali caratteristiche risulti da dichiarazione asseverata redatta da un tecnico agricolo abilitato.
5. Appartengono al "territorio forestale a prevalente capacità d'uso paesaggistico-ambientale E5" anche quelle porzioni di territorio azzonate come appartenenti ad altri ambiti di territorio agrorurale e forestale alla data di adozione del P.G.T. o ai sensi del precedente comma, e che per intervento di modificazione d'uso del suolo o per abbandono della coltivazione in atto vengono ad assumere le caratteristiche proprie delle porzioni di territorio incluse nel "territorio forestale a prevalente capacità d'uso paesaggistico-ambientale E5", e senza che tale nuovo azzonamento costituisca variante al P.G.T.

ART. 55 - RESIDENZE IN AMBITO RURALE (Rr)

1. Le residenze rurali (comprese le pertinenze) esistenti alla data di adozione del P.G.T. sono assoggettabili ad ampliamento ed a cambiamento di destinazione d'uso. Per le residenze rurali site nell'ambito E5 sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dal precedente art. 54.
2. Il cambiamento di destinazione d'uso, anche con incremento volumetrico secondo quanto previsto al punto **5,** è ammesso se finalizzato al ricavo:
   - in E1 ed E2: residenza agricola, terziario diffuso (limitatamente agli usi b.1, b.2, e b.3 se compatibile con il territorio rurale);
   - in E3: residenza agricola, terziario diffuso (limitatamente agli usi b.1, b.2, e b.3 se compatibile con il territorio rurale) e di strutture turistico-ricettive, compresa la ricettività sportiva e la cura estetica per il benessere psicofisico (beauty farm).
3. Il cambiamento di destinazione d'uso non finalizzato al ricavo di residenza agricola, con e senza incremento volumetrico, è vincolato al taglio periodico della vegetazione arborea ed arbustiva di

invasione, intendendo per tale il complesso di specie proprie dell'ecosistema forestale e del suo margine insediatosi da meno di cinque anni. Tale intervento riguarda tutta la superficie ricadente nell'ambito in cui è localizzata la residenza rurale ed avente la stessa intestazione catastale dell'edificio per cui si richiede cambiamento di destinazione d'uso. La localizzazione di dette superfici deve essere riportata negli elaborati grafici allegati alla richiesta di cambiamento di destinazione d'uso.

4. Il ricavo di residenza agricola da cambiamento di destinazione d'uso di residenza rurale è assoggettato alle prescrizioni di cui all'Art. 46.

5. L'ampliamento è ammesso (**dedotti gli incrementi concessi ai sensi del vigente PRG**) nel rispetto delle seguenti prescrizioni e di quanto previsto dall'art.13:

- **incremento base con adeguamento ecoenergetico AD1:**
  20% della volumetria esistente con un massimo di 150 m³, condizionato al mantenimento ventennale delle superfici pertinenziali sia prative***** o prato/pascolive***** sia viticole e frutticole (al momento dell'adozione del PGT). È in ogni caso prevista una superficie minima di intervento di m² 2.000 in E1, m² 1.000 in E2 e m² 500 in E3, ottenibile anche mediante convenzionamento con superfici ricadenti in ambito ma in capo ad altre proprietà;
- **incremento aggiuntivo con adeguamento ecoenergetico AD2 (AD3 se > al 50%):**
  sono ammessi, secondo i parametri e le prescrizioni di cui all'Art. 13, incrementi eccedenti il 20% della volumetria esistente o > a 150 m³, fino ad un massimo di m³ 300******, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  a) in E1 mantenimento ventennale di superfici prative***** o prato/pascolive***** in aggiunta a quelle minime di cui all'incremento base, nella misura minima di m² 2.000;
  b) in E2 mantenimento ventennale di superfici prative***** o prato/pascolive***** in aggiunta a quelle minime di cui all'incremento base, secondo i parametri di cui all'Art. 13;
  c) in E3 mantenimento ventennale di superfici prative***** o prato/pascolive***** in aggiunta a quelle minime di cui all'incremento base e/o mantenimento ventennale di coltivazioni frutticole e/o viticole in essere o loro impianto ex novo e successivo mantenimento ventennale, secondo i parametri di cui all'Art. 13.

*** superficie al lordo delle tare purché queste non superino l'1% dell'area occupata dalla cotica erbosa.**
**** complessivo in caso di ampliamenti successivi e/o di abbinamento di entrambe le possibilità di incremento**

6. Oltre a quanto previsto ai precedenti punti, e nel rispetto - per quanto riguarda forme edilizie, materiali da costruzione, ecc. - della cultura e della tradizione costruttiva locale, gli interventi edilizi relativi alle residenze rurali devono far riferimento alle indicazioni morfologiche di cui all'art. 24 della presente normativa.

7. Il mancato rispetto delle prescrizioni di cui ai commi 3 e 5 si configura come illecito edilizio ai sensi Art. 38 D.P.R. 380/2001.

8. Le superfici vincolate ai sensi dei precedenti commi 3 e 5 sono evidenziate nella "Tavola delle compensazioni", redatta su base catastale ed in pubblica visione, con indicazione dell'edificio cui sono collegate e della data di istituzione del vincolo.

ART. 56 - RECINZIONI

1. Sono ammesse esclusivamente negli ambiti E1, E2, E3, E4, E5 e al di fuori dei corridoi ecologici (si rimanda all'art. 19 ed al comma **2**. seguente) qualora se ne ravvisi una dimostrata necessità, secondo le seguenti prescrizioni:

- a siepe viva realizzate con impiego esclusivo di specie vegetali arbustive ed arboree autoctone, con fittezza tale da consentire il passaggio della fauna selvatica;
- in rete metallica di altezza non superiore a m 1,80 fuori terra, appoggiate a picchetti in ferro posti ad interasse non inferiore a m 1,80 ed ancorati su fondazioni in muratura o in calcestruzzo totalmente interrato. Tali recinzioni devono essere mascherate con siepe viva secondo le modalità del precedente punto;
- sono consentite altresì le recinzioni tubolari dei paddock annessi alle costruzioni zootecniche e le recinzioni temporanee a picchetto mobile per pascolamento turnato;

2. Nel territorio agricolo fungente da corridoio ecologico sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente con tipologia a staccionata in legno senza barriere continue al suolo e/o siepi lineari intervallate da tratti attraversabili.

CAPO G – NORME FINALI E TRANSITORIE

ART. 57 - PIANI ATTUATIVI VIGENTI

1. Nelle aree interessate da Piani attuativi vigenti o adottati alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio, fino alla scadenza convenzionale o fino alla loro completa attuazione, si applicano le specifiche disposizioni di tali piani, compresi gli impegni dagli stessi derivanti, ancorché non corrispondenti alle prescrizioni del presente Piano delle Regole.
I piani attuativi si intendono completamente attuati ove:
- siano state cedute le aree per servizi essenziali previste;
- risultino ultimate e collaudate le eventuali opere di urbanizzazione nonché siano state realizzate le eventuali attrezzature pubbliche e di uso pubblico previste in convenzione.

Ad avvenuta completa attuazione del piano attuativo, ovvero alla sua scadenza, si renderanno applicabili le prescrizioni del presente Piano delle Regole.

2. In caso di ambiti regolati da convenzioni già in atto, incompatibili con le norme geologiche, sono fatti salvi i diritti edificatori, ma l'edificazione dovrà rispettare quanto prescritto nelle suddette norme, le quali prevalgono su qualsiasi previsione del Piano.

ART. 58 - EDIFICI IN CONTRASTO CON IL PIANO DELLE REGOLE

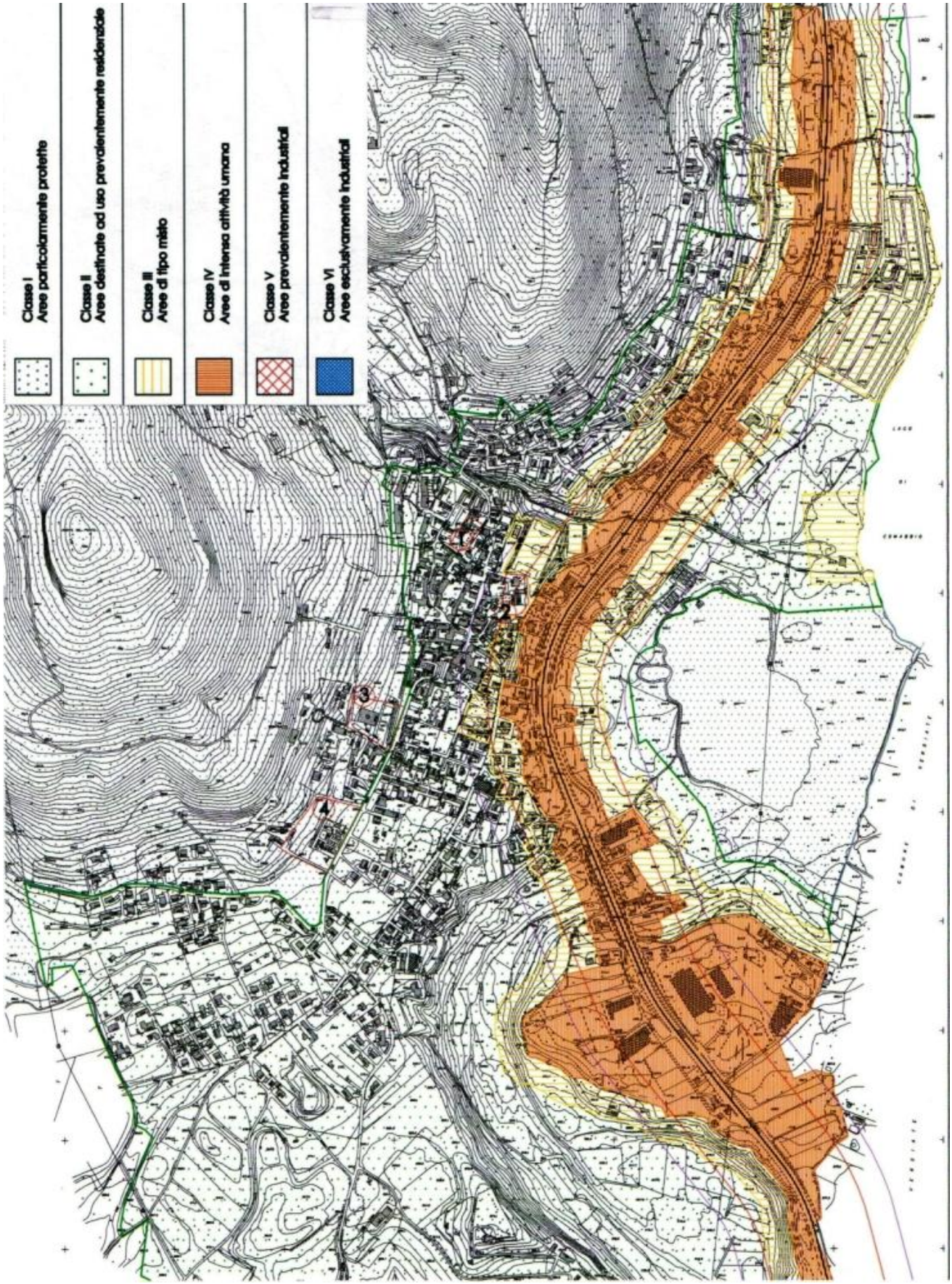
Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. ed in contrasto con le Norme Tecniche sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza modifica delle destinazioni d'uso in atto, nonché interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.

ART. 59 - DEROGHE

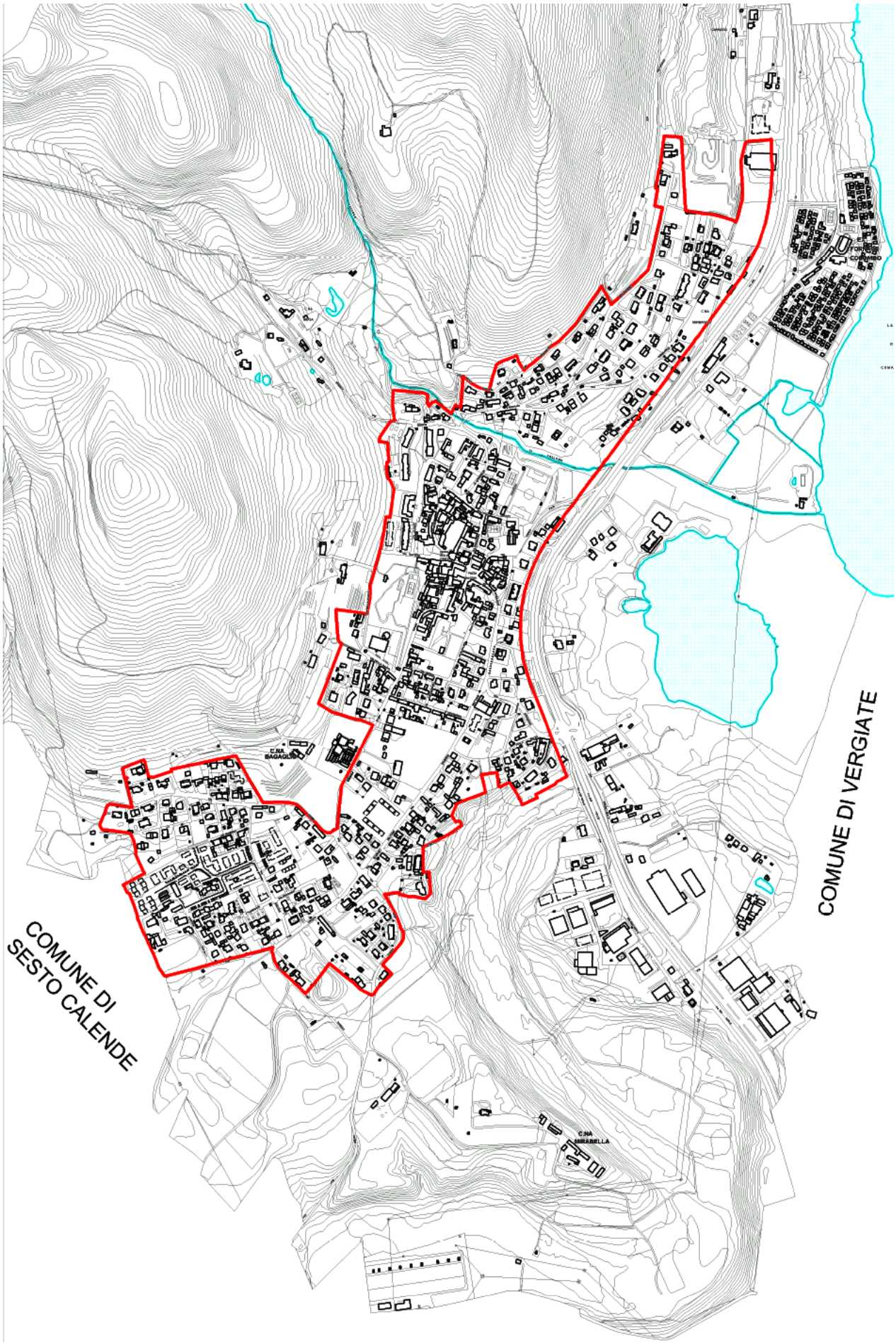
I Permessi di Costruire in deroga agli strumenti di pianificazione, per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico sono disciplinati dall'art. 40 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. Le deroghe ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche sono disciplinate dall'art. 19 della L.R. 6/1989.

CAPO H – ALLEGATI

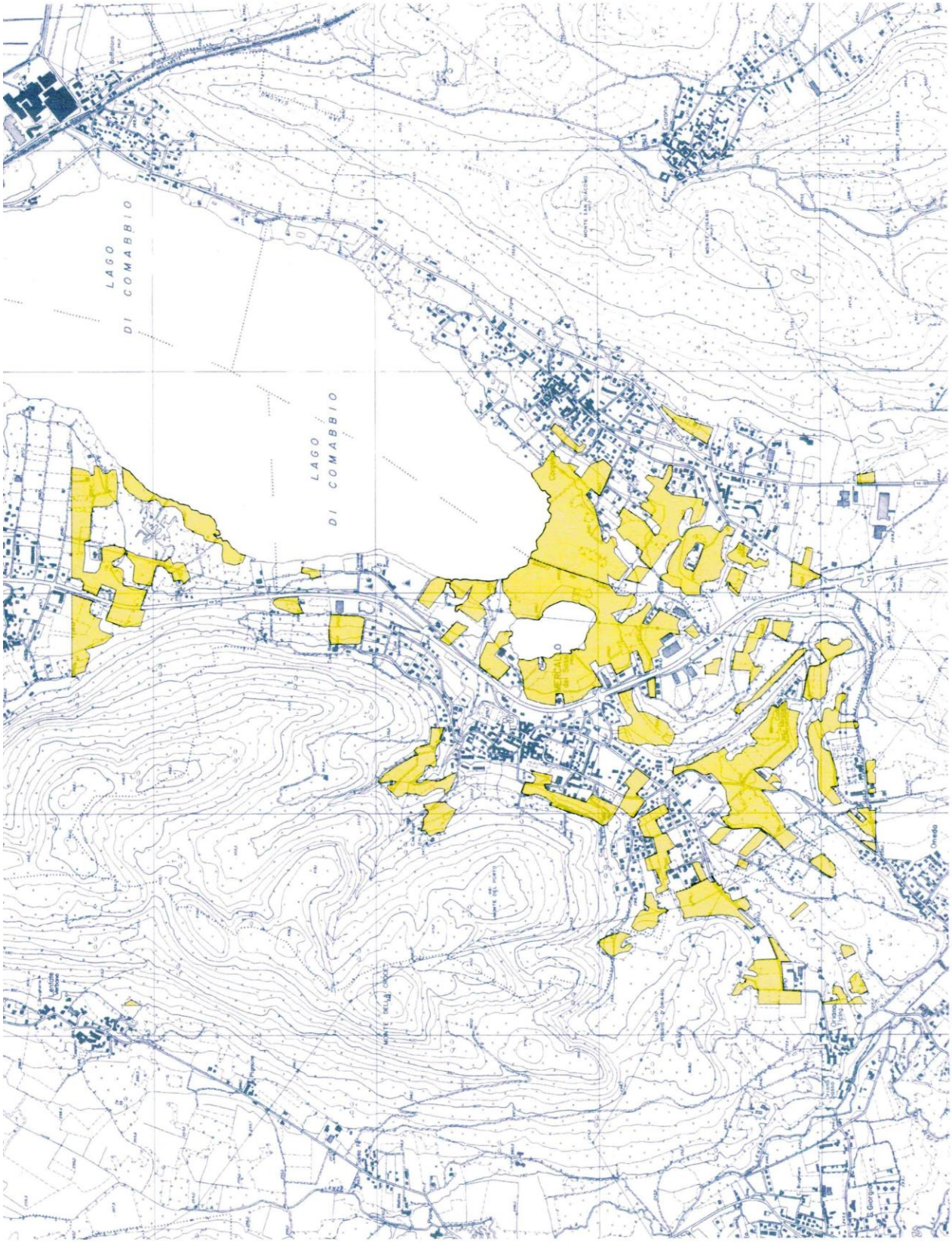
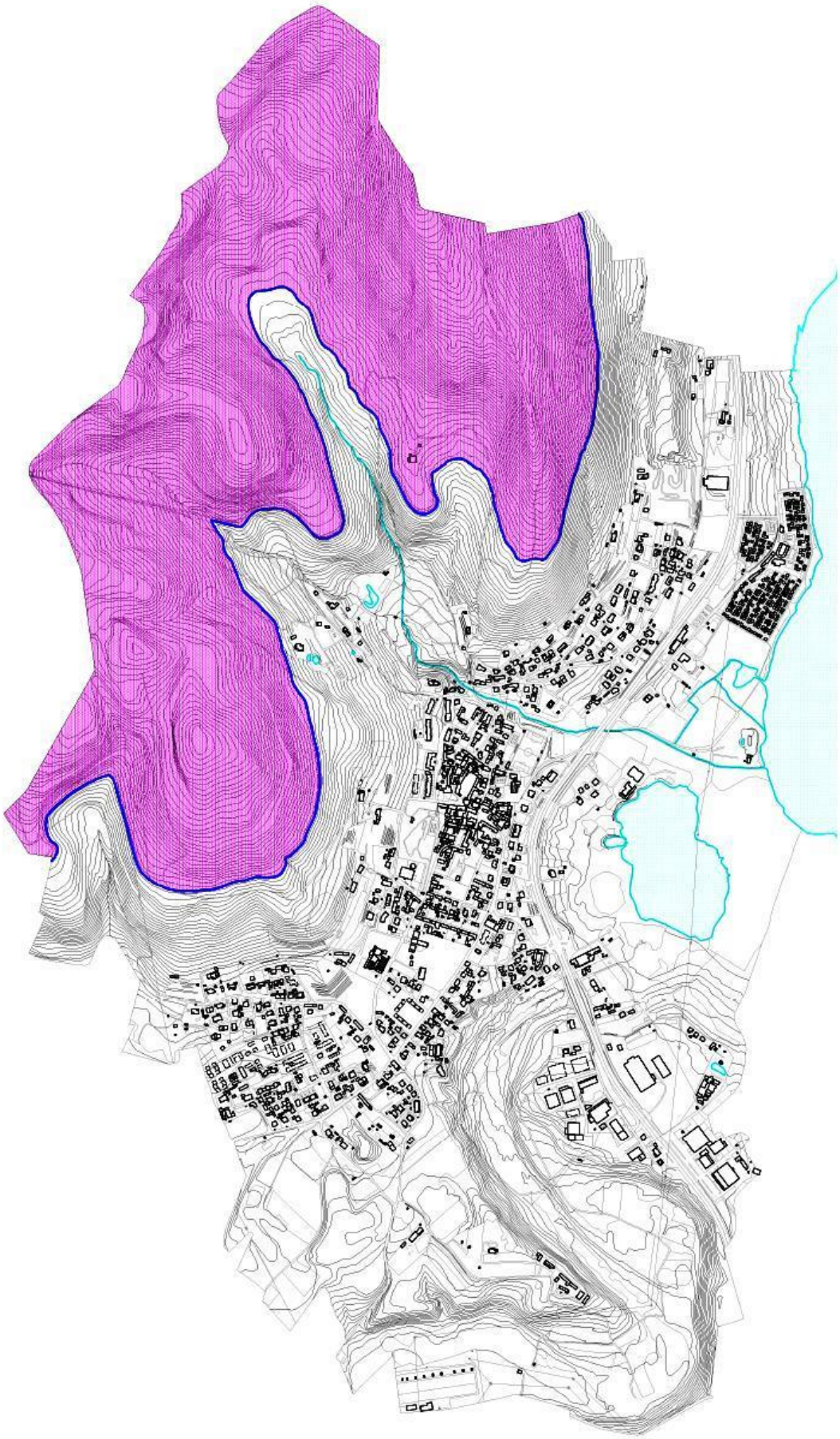
AZZONAMENTO ACUSTICO - PLANIMETRIA GENERALE



PERIMETRAZIONE DEL CENTRO ABITATO (AI SENSI DEL CODICE DELLA STRADA)



PLANIMETRIA DELLA AREE AGRICOLE DI CUI ALL'ART. 43, COMMA 2 BIS, DELLA L.R. 12/05



PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE SOGGETTA ALLE LIMITAZIONI IMPOSTE DAL CODICE DELLA NAVIGAZIONE RELATIVO ALL'AEROPORTO INTERCONTINENTALE DI MALPENSA