

COMUNE DI INARZO

Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



Comune di **INARZO**

VARIANTE

PIANO DELLE REGOLE

Norme tecniche di attuazione

modificato dopo
Approvazione

 **A** **ARCH. VALENTINA GADDA**
3497503692

info@ingeambiente.it



 **D** **OTT.SSA SILVIA MARTINELLI**
3385868867

Silvia Martinelli

INDICE GENERALE PIANO DELLE REGOLE NTA

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 CONTENUTO E FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE
- Art. 2 COORDINAMENTO DEL PIANO DELLE REGOLE CON GLI ALTRI DOCUMENTI DEL PGT
- Art. 3 ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA VIGENTE
- Art. 4 ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE
 - 4.1.1 Piani Attuativi e Permesso di Costruire Convenzionato
 - 4.1.2 Convenzione dei Permessi di costruire convenzionati e dei Piani Attuativi
 - 4.2 Programmi integrati di intervento
- Art. 5 EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI E DEROGHE
- Art. 6 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI EDILIZI
- Art. 7 DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E CRITERI PER LE MODIFICHE DELLE DESTINAZIONI D'USO IN ATTO
 - 7.1 Definizioni generali
 - 7.2. Definizione degli usi urbani
 - 7.3 Variazioni delle destinazioni d'uso
- Art. 8 AREE DI PERTINENZA
- Art. 9 EDIFICI IN CONTRASTO CON LE NORME DEL PGT
- Art. 10 DISTANZE
 - 10.1 Distanze tra i fabbricati
 - 10.2 Distanza dei fabbricati dal ciglio stradale
 - 10.3 Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà
- Art. 11 PARCHEGGI DI PERTINENZA
- Art. 12 RECINZIONI
- Art. 13 COMPENSAZIONE, PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA

Titolo II - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

CAPO I - DIVISIONE IN AMBITI

- Art. 14 SUDDIVISIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO IN AMBITI
- Art. 15 CRITERI DI DETERMINAZIONE DELL'EDIFICABILITA' NELLE ZONE DEL TESSUTO CONSOLIDATO
 - 15.1 Salvaguardia delle SLP e delle volumetrie esistenti
 - 15.2 Derogabilità del rapporto di copertura

CAPO II - NUCLEI STORICI E DI ANTICA FORMAZIONE

- Art. 16. CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
- Art. 17 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE
- Art. 18 MODALITA' DI ATTUAZIONE
- Art. 19 UNITA' MINIME DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI ED INDICAZIONI GENERALI PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI
- Art. 20 NORME GENERALI SUGLI INTERVENTI

Art. 21 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE DEGLI EDIFICI

21.2 Documentazione specifica per ottenimento di Permesso di Costruire nei Nuclei di Antica Formazione

21.3 Documentazione per la presentazione del Piano Attuativo (PA) o altro atto di programmazione negoziata (APN)

Art. 22 MODALITA' DI INTERVENTO

Art. 23 PRESCRIZIONI EDILIZIE

23.1 Eliminazione superfetazioni

23.2 Prescrizioni sulla morfologia dei fronti

Art. 24 CORTILI ED AREE SCOPERTE PRIVATE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

Art. 25 AREE VERDI PRIVATE: PARCHI, GIARDINI E ORTI

Art. 26 PARCHEGGI E AUTORIMESSE

Art. 27 RECUPERO DEI SOTTOTETTI

Art. 28 PRESCRIZIONI DI TUTELA DEL PAESAGGIO DEI NUCLEI ANTICHI

CAPO III – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art. 29 AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

29.1 Destinazioni ammesse nelle zone residenziali

29.2 Adeguamento patrimonio edilizio esistente

Art. 30 TESSUTO EDIFICATO RESIDENZIALE DI RISPETTO MORFOLOGICO

Art. 31 VILLE E COMPLESSI CON PARCO (RVP)

Art. 32 AMBITI CONNOTATI DA DISEGNO URBANO UNITARIO (IR 1)

Art. 33 AMBITI RESIDENZIALI DIFFUSI A EDIFICAZIONE SINGOLA (IR 2)

Art. 34 AMBITI DI COMPLETAMENTO (ARC)

Art. 35 AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITA' PER LA PRODUZIONE DI BENI E DI SERVIZI

35.1 Destinazioni ammesse nelle zone produttive

35.2 Interventi di mitigazione paesaggistica e mascheratura a verde dei nuovi edifici.

35.3 Possibilità edificatorie

35.4 Ambiti per la produzione industriale ed artigianale soggetti a interventi coordinati ARC

CAPO IV – DISCIPLINA DELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

Art.36 AMBITI AGRICOLI

36.1 Destinazioni ammesse nelle zone agricole

36.2 Norme generali per gli interventi edilizi

36.3 Disposizioni paesistiche per le nuove costruzioni

36.4 Norme generali di tutela del paesaggio agrario

36.5 Edifici non agricoli esistenti in ambiti agricoli

36.6 Ambiti agricoli produttivi (EA1)

36.7 Ambiti agricoli periurbani (EA2)

36.8 Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico (EA3)

36.9 Ambiti boschivi

CAPO V - AREE PER LE INFRASTRUTTURE DI MOBILITA' E LE ATREZZATURE TECNOLOGICHE

Art.37 AREE DESTINATE ALLA MOBILITA'

37.1 Zone destinate alla viabilità

Art.38 AREE TECNOLOGICHE

Titolo III - ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 39 FASCE DI RISPETTO E VINCOLI DI INEDIFICABILITA' CIMITERIALE, STRADALE

39.1 Zone e limite di rispetto cimiteriale

39.2 Zone di rispetto stradale e limite di allineamento stradale

39.3 Fasce di rispetto fluviale

39.4 Zone di rispetto dei metanodotti

Art. 40 AREE INTERESSATE DALLA RISERVA NATURALE PALUDE BRABBIA

Art. 40bis – AREA PARCO AGRICOLO DELLA PALUDE

Art. 41 RETE ECOLOGICA

Art. 42 FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO

Titolo IV – PIANO PAESISTICO COMUNALE

Art. 43 TUTELA DEI BENI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI E RICHIAMO DI NORME AMBIENTALI .

Art. 44 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITA' DEI LUOGHI

Art. 45 VERIFICA DELL'INCIDENZA DEI PROGETTI

Art. 46 TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA

Art. 47 TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI

Art. 48 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

Art. 49 TUTELA IDROGRAFICA

Titolo V – AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Art. 50 AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE

Art. 51 DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER I MANUFATTI IN CONTRASTO CON LE NORME DEL PGT

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1. CONTENUTO E FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole (PdR) disciplina, in base alla vigente legislazione statale e regionale, le parti del territorio comunale riguardanti:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato;
- le aree destinate all'agricoltura;
- le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche;
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano delle regole è uno strumento operativo autonomo dedicato agli aspetti che regolamentano gli interventi sul tessuto consolidato e gli elementi di qualità della città costruita, la disciplina delle aree agricole, quella delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

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

Esse sono derogabili esclusivamente nei casi e con le modalità previste dalle leggi vigenti. L'individuazione delle aree disciplinate dal Piano delle Regole è contenuta negli elaborati grafici del Piano stesso.

Le presenti Norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici, secondo gli orientamenti espressi nella Relazione illustrativa della Variante di Piano.

Il Piano delle Regole individua le aree su cui possono essere attivati gli incentivi previsti dal Documento di Piano.

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

Art. 2. COORDINAMENTO DEL PIANO DELLE REGOLE CON GLI ALTRI DOCUMENTI DEL PGT.

Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda ai contenuti degli altri atti costituenti il PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi).

Sono documenti integranti del PGT:

A) l'indagine geologico-tecnica del territorio comunale, "*Studio geologico a supporto del Piano di Governo del Territorio*" comprensiva della componente di pericolosità sismica composta dai seguenti elaborati:

- a.1 . Carta geologica e geomorfologica (scala 1/5.000);
- a.2 . Carta idrogeologica e idrologica (scala 1/5.000);
- a.3 . Carta litologico-tecnica (scala 1/5.000);
- a.4 . Sezione idrogeologica
- a.5 . Carta dei vincoli e di sintesi (scala 1/2.000);
- a.6 . Carta della pericolosità sismica locale (PSL) (scala 1:2.000)
- a.7 . Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano (scala 1/2.000);
- a.8 . Relazione geologico-tecnica;
- a.9 . Norme geologiche di piano.

Questo documento, parte integrante del PGT 2011, non è stato modificato dalla Variante in argomento.

B) il regolamento di polizia idraulica con la "*Determinazione del reticolo idrico minore*" composta dai seguenti elaborati:

- b.1 Carta idrogeologica con individuazione del reticolo idrico principale e minore (scala 1/10.000);

b.2 Carta di dettaglio delle opere afferenti al reticolo idrico minore ed individuazione delle fasce di rispetto (scala 1/10.000);

b.3 Relazione tecnica;

b.4 Regolamento idraulico.

Questo documento, parte integrante del PGT 2011, non è stato modificato dalla Variante in argomento.

All'interno delle zone del territorio comunale gli interventi edilizi e di trasformazione del suolo devono avvenire nel rispetto delle norme e dei criteri definiti dallo "Studio geologico a supporto del Piano di Governo del Territorio" ed in particolare dalle "Norme geologiche di piano" e dal "Regolamento di polizia idraulica". Tali norme sono da ritenersi prevalenti rispetto a quelle urbanistiche.

Art. 3. ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA VIGENTE

Le disposizioni contenute nelle presenti norme, derivano direttamente dalla attuale normativa statale e regionale in materia. Pertanto l'introduzione di nuove norme o la modifica e l'integrazione delle norme attuali, sia statali sia regionali, in base alle specifiche disposizioni legislative, risultano immediatamente prevalenti sulle norme e sui regolamenti comunali, comportando automaticamente la decadenza degli articoli del Piano delle Regole in contrasto e il rispetto della normativa statale o regionale vigente al momento dell'attuazione.

Qualora le sopravvenute disposizioni legislative di livello superiore prevedano che l'adeguamento del Piano delle Regole avvenga attraverso una Variante urbanistica, le suddette norme soggette a modifica od integrazione rimangono invece in vigore, ancorché superate, fino all'approvazione della Variante di adeguamento.

Art. 4. ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole si attua tramite:

1. Titolo abilitativo semplice: permesso di costruire, denuncia di inizio attività, segnalazione certificata di inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;
2. Permesso di costruire convenzionato, per gli aspetti planivolumetrici e di cessione delle aree a standard previste dal piano dei servizi, nei casi previsti dalle presenti norme;
3. Piani attuativi;
4. Programmi integrati di intervento od altri atti di programmazione negoziata.

Il PGT individua specifiche parti di territorio attuabili attraverso Piano Attuativo, Permesso di Costruire convenzionato, Programma Integrato di Intervento od altro atto di programmazione negoziata.

Gli interventi che comportano trasformazioni strategiche rispetto all'assetto infrastrutturale ed insediativo del territorio, denominati Ambiti di Trasformazione, sono disciplinati dal Documento di Piano.

Il Piano delle Regole individua invece gli ambiti di completamento all'interno del tessuto urbano consolidato che sono assoggettati a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato, in ragione della loro estensione, delle tipologie di intervento che comportano ristrutturazione urbanistica, o in relazione alle opere infrastrutturali ed ai servizi da realizzare contestualmente.

Il PGT connette direttamente le azioni di sviluppo alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali con eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale, di cui al Piano dei Servizi.

4.1.1 Piani Attuativi e Permesso di Costruire Convenzionato

Negli elaborati grafici del Piano delle Regole sono individuati i comparti assoggettati alla formazione obbligatoria di un piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato, secondo quanto disposto dal comma 2 dell'art. 10 della LR 12/05.

Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1° agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti). In tal caso, il Sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge 166/2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.

Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni contenuti nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari all'attuazione delle previsioni dello stesso; per il dimensionamento delle aree per servizi da reperire e/o monetizzare ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, si considera il numero di abitanti insediabili, desunto applicando il parametro di 150 mc/abitante, con le specificazioni riportate all'interno del Piano dei Servizi.

Nel caso i proprietari non concordino nel presentare una proposta di Piano attuativo condivisa, il Piano attuativo può essere presentato anche da un solo proprietario per l'intero comparto: in tal caso gli standard qualitativi previsti dalle Schede d'ambito verranno modificati e diversamente ripartiti fra i lotti di intervento.

E' facoltà del Comune provvedere alla elaborazione di un Piano attuativo nel caso ritenesse di interesse pubblico provvedere ad una azione diretta di pianificazione di dettaglio.

Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Le prescrizioni planivolumetriche contenute nel progetto di piano attuativo devono essere sufficientemente dettagliate sia per quanto riguarda l'assetto planimetrico sia per i profili regolatori.

Ai sensi dell'art.14 della LR 12.05 e s.m.i., non necessita di approvazione di preventiva Variante la previsione, in fase di esecuzione, di modifiche planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

E' esclusiva facoltà dell'Amministrazione procedere all'approvazione di Piani Attuativi con modeste variazioni del sedime individuato nel Piano delle Regole, non superiori al 10% della superficie prevista in aumento o diminuzione, o mediante piani stralcio, fermo restando la possibilità edificatoria attribuita.

Nel caso di approvazione di Piani Attuativi in Variante come sopra, non decorrono i termini di cui all'articolo 14 della L.R. 12/2005.

4.1.2 Convenzione dei Permessi di costruire convenzionati e dei Piani Attuativi

Ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., la convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi o dai permessi di costruire convenzionati, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'articolo 8 della legge 6 agosto

1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), deve prevedere:

1. la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile, o solo in parte, o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei Servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;
2. la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi. Le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite;
3. altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dal PGT, quali l'attribuzione degli indici premiali e di perequazione / compensazione indicati nel Documento di Piano.
 - i. La convenzione di cui al precedente comma può stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a dieci anni.
 - ii. Le opere di urbanizzazione devono essere completate prima del rilascio di abitabilità/agibilità dei nuovi edifici.

Nell'ambito di Permessi di Costruire Convenzionati o Denunce di Inizio Attività assistite, ove ammessi dalle presenti Norme, la convenzione potrà avere i medesimi contenuti di cui sopra o anche prevedere uno solo o più dei suddetti punti a), b), c).

4.2 Programmi integrati di intervento

Nell'ambito del tessuto urbano consolidato possono essere promossi, secondo i criteri e le procedure di cui all'art.12 delle NdA del Documento di Piano, Programmi Integrati di Intervento finalizzati al recupero di aree dismesse, inutilizzate o sottoutilizzate e per la loro eventuale conversione ad usi diversi.

I Programmi Integrati di Intervento sono finalizzati a perseguire gli obiettivi generali del PGT, in particolare nel rispetto delle seguenti condizioni:

- recupero e riqualificazione delle aree marginali, degradate o abbandonate;
- soluzione dei conflitti fra insediamenti residenziali e attività produttive;
- perseguimento degli obiettivi di sviluppo del sistema delle attrezzature e degli spazi pubblici coerentemente con il Piano dei Servizi o con la programmazione triennale delle Opere Pubbliche.

Art. 5. EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI E DEROGHE

Durante l'iter di definitiva approvazione del PGT, deve essere sospesa qualsiasi attività inerente la trasformazione del territorio che risulti in contrasto con le norme dello strumento adottato.

L'applicazione del cosiddetto "regime di salvaguardia" è regolata dalla L. 3/11/1952 n. 1902, dalla L. 5/7/1966 n. 517, dalla L. 6/8/1967 n. 765 e dalla L. 1/6/1971 n. 291.

A seguito dell'entrata in vigore del Piano delle Regole (PdR), gli effetti normativi delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale, sostituito dalla presente Variante, sono integralmente decaduti.

Per tutto quanto non disciplinato dal presente PdR, si applicano le prescrizioni contenute nelle Leggi dello Stato, nei Decreti, nelle Legge Regionali, nei Regolamenti e in ogni altro atto normativo, secondo i normali principi di giurisprudenza.

I Piani Attuativi adottati, approvati o vigenti (per i quali sia stata sottoscritta la convezione e la stessa non sia ancora scaduta) alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, ovvero regolati da convenzioni urbanistiche o atti unilaterali d'obbligo che risultino regolarmente stipulati, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti), anche in caso di difformità con la norma del PdR.

Restano fatti salvi:

- Atti abilitativi edilizi già rilasciati o che abbiano assunto efficacia, alla data di adozione della presente Variante, ai sensi del D.P.R. 380/01 e degli articoli 33 e seguenti della L.R. 12/2005;
- Progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione della presente Variante.

Le deroghe alle previsioni ed alle prescrizioni del Piano delle Regole sono limitate alla realizzazione o alla modifica di opere pubbliche e di opere private di interesse pubblico, secondo criteri e modalità indicati nell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, senza necessità di preventivo nulla-osta regionale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e delle altre normative di settore avente incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

La deroga nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti, di pianificazione fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Art. 6 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI EDILIZI

L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione delle definizioni e dei parametri di seguito riportati, che sono recepiti nel Piano dei Servizi e nel Documento di Piano.

Per i nuclei storici le presenti norme dettano disposizioni specifiche o aggiuntive.

6.1. - Definizioni

1) Superficie territoriale (ST):

costituisce la superficie complessiva di un'area del territorio interessata da interventi urbanistici sia pubblici sia privati di attuazione del PGT, comprende le superfici fondiari delle aree destinate all'edificazione e quelle destinate alle infrastrutture di urbanizzazione primaria e secondaria (esplicitamente indicate nel Documento di Piano o individuate successivamente nei piani attuativi) Sono escluse le aree occupate da corsi d'acqua

naturali od artificiali attivi, censite in catasto terreni e stralciate catastalmente dalle particelle catastali, le quali, anche se individuate all'interno di ambiti di trasformazione come aree destinate ad edificazione, non sono computabili per determinare la potenzialità edificatoria massima dell'ambito territoriale.

Non concorrono altresì alla definizione della capacità edificatoria ancorché ricomprese in ambiti di trasformazione:

- le aree e le attrezzature che risultano essere già pubbliche e/o di uso pubblico alla data di adozione del PGT, salvo i casi in cui il PGT stesso non indichi specificamente la possibilità di trasformazione da servizi ed infrastrutture pubbliche e/o di uso pubblico ad aree ed immobili destinati ad altre attività di natura residenziale, produttiva, terziaria;
- le aree destinate dal PGT alla viabilità (esistente o specificamente individuata sugli elaborati grafici del PGT).

2) Superficie fondiaria (SF):

è la superficie di un'area del territorio interessata da interventi urbanistici quale risultato della superficie territoriale (S.t.) dedotte le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le aree di rispetto della viabilità e dei corsi d'acqua, nonché le aree destinate a verde ecologico/paesistico e quelle da preservare a verde per specifiche prescrizioni d'ambito

3) Superficie lorda di pavimento (S.l.p.):

E' la somma delle superfici dei singoli piani dell'edificio comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali, compresa la superficie degli eventuali soppalchi, misurata al lordo dei muri e divisori interni e dei muri perimetrali. Vengono pertanto conteggiate nel computo della S.l.p. anche le superfici dei locali ricavati entro terra o in seminterrato destinate a depositi, magazzini, uffici, laboratori, sale riunioni, e comunque le superfici agibili, ad eccezione di quanto definito nelle specifiche dei casi di esclusione successivamente descritti.

Non concorrono a formare la S.l.p. le superfici relative a:

- a) oggetti e spazi aperti, quali terrazze, balconi, logge e porticati se aperti su almeno due lati;
- b) i volumi tecnici, (come definiti dalla Circolare Min. LL.PP. 31.01.1973 n. 2474) e cioè i vani e gli spazi con specifica ed esclusiva destinazione strettamente necessari a contenere, a prescindere dalla collocazione, le apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti termici, elettrici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, di captazione e di trasformazione dell'energia solare, di raccolta e sgombero dei rifiuti, idrici, telefonici, ecc..) ed i vani tecnici (cunicoli, cavedi, intercapedini) dedicati specificamente ed esclusivamente al passaggio di canalizzazioni, tubazioni e condotte in genere;
- c) locali accessori e di pertinenza delle unità immobiliari destinate ad abitazioni, in cui non sia prevista permanenza di persone, realizzate nei piani interrati e seminterrati (con la quota di pavimento posta ad una distanza non inferiore a 150 cm. dalla quota + 0.00 del fabbricato), quali ad esempio cantine, lavanderie, locali raccolta rifiuti, locali tecnici, realizzate con altezza utile non superiore a m. 2,40 (è consentita un'altezza maggiore per i soli locali tecnici qualora richiesta da norme vigenti, o dagli Enti preposti al controllo). Sono inoltre escluse dal calcolo della S.L.P. le superfici accessorie esistenti alla data di adozione del PGT realizzate fuori terra con altezza netta interna inferiore o uguale a metri 2,40 nonché quelle interrate e/o seminterrate;

- d) autorimesse e spazi coperti destinati alla sosta ed al ricovero di autovetture di pertinenza di singole unità immobiliari residenziali;
- e) sono inoltre totalmente o parzialmente considerate nel calcolo della S.L.P le superfici dei sottotetti secondo le seguenti specifiche:
- non costituiscono SLP le superfici dei sottotetti in cui l'altezza media ponderale interna non sia superiore a 1,20 metri
 - le superfici dei sottotetti in cui l'altezza media ponderale interna sia uguale o superiore a 1,20 metri ed inferiore a 2,40 metri, sono considerati nel calcolo della SLP in ragione del 60% della superficie complessiva dell'intero piano del sottotetto compreso entro il profilo esterno delle pareti perimetrali,
 - le superfici dei sottotetti in cui l'altezza media ponderale interna sia uguale o superiore a 2,40 metri, sono considerati nel calcolo della SLP in ragione del 100% della superficie complessiva dell'intero piano del sottotetto compreso entro il profilo esterno delle pareti perimetrali.
- Per le destinazioni produttive, artigianali ed industriali e ad esse assimilabili, nel computo della SLP sono compresi sia i locali destinati al lavoro sia i locali e gli spazi al coperto destinati ad esposizione dei prodotti, al deposito di merci, attrezzi e macchinari o agli impianti tecnici

4) Altezza massima degli edifici (H):

si definisce per ogni singola zona l'altezza massima ammissibile degli edifici dal suolo, sia in termini metrici (Hm) che parametrici (Hp), per numero di piani fuori terra.

L'altezza metrica viene calcolata, dalla quota naturale del terreno (o da quella del terreno sistemato, se più bassa) misurata quale media algebrica delle quote riferite ad ogni spigolo ed alla mezzeria di ogni singola facciata al piede del fabbricato (senza considerare i corselli di accesso alle autorimesse interrato o seminterrate realizzati in trincea), fino ad una delle seguenti quote:

- a) per i fabbricati a destinazione diversa da quella produttiva, alla quota del punto più alto dell'estradosso della struttura di copertura (piana o a falda unica o colmo del tetto se inclinata ed a più falde), senza tener conto degli impianti di condizionamento, e dei volumi tecnici che svettano oltre il punto più alto per una quota non superiore ad 1,00 metro, le strutture ed impianti superiori a tale quota vengono considerati nella verifica dell'altezza massima del fabbricato;
- b) per i fabbricati a destinazione produttiva, fino alla quota del punto più alto dell'estradosso della copertura, senza tener conto:
 - delle torri di raffreddamento e dei camini;
 - dei volumi tecnici che svettano oltre il punto più alto per una quota non superiore ad 1,00 metro;
 - degli impianti tecnici quali strutture per pannelli solari;
 - dei pannelli perimetrali di contenimento della copertura che non superino di oltre 60 cm il punto più alto della copertura.

5) Superficie coperta (SC):

è l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale ideale del perimetro esterno fuori terra dell'edificio, con esclusione:

- a) per i fabbricati con destinazione diversa dalla produttiva delle parti fuori terra aggettanti aperte quali balconi, sporti di gronda e simili, se aventi -rispetto al filo facciata- un distacco non eccedente 1,50 metri;

- b) per i fabbricati con destinazione produttiva, oltre alle suddette parti aggettanti, dei silos, dei serbatoi e dei depositi a cielo aperto nonché degli impianti di depurazione e dei volumi tecnici.

6) Superficie drenante (SD):

è la parte di superficie fondiaria costituita dalla superficie di terreno libera da qualsiasi costruzione, nel suolo o nel sottosuolo. Su tale superficie sono consentiti percorsi pedonali aventi larghezza massima di metri 1,80 con pavimentazioni senza sottofondo cementizio;

7) Volume (V):

è definito dal prodotto della S.l.p., di tutti i piani ad esclusione del sottotetto, per l'altezza virtuale di 3 metri, cui si somma il volume del sottotetto definito dal prodotto della S.l.p. secondo le specifiche di cui al punto 3 e per l'altezza media ponderale dell'intera area del sottotetto incrementata di 30 cm.; questa definizione viene utilizzata oltre che per la verifiche edificatorie, anche per la determinazione dei contributi di concessione - riferiti alla residenza- nonché per la determinazione della quantità dei parcheggi privati, da realizzare in attuazione dell'art. 41 sexies L. 1150/42 e s.m.i., riferita a tutte le destinazioni.

Per gli interventi che comportano demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, il volume (V) è misurato quale volume reale definito dalla superficie del fabbricato, considerando a tal fine l'area racchiusa entro il perimetro delle strutture murarie, compresi i porticati e i loggiati contornati da strutture in muratura, moltiplicata per l'altezza misurata a partire dalla quota terreno naturale del terreno al piede del fabbricato (misurata quale media algebrica delle quote riferite ad ogni spigolo ed alla mezzeria di ogni singola facciata al piede del fabbricato, senza considerare i corselli di accesso alle autorimesse interrato o seminterrate realizzati in trincea) sino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura. Ove quest'ultimo sia inclinato, si considererà la media tra il colmo e l'imposta.

Per i fabbricati caratterizzati da un'articolazione di corpi di fabbrica con differenti altezze, il volume sarà definito dalla somma dei volumi dei diversi corpi di fabbrica calcolata secondo quanto definito al comma precedente, per ciascun corpo di fabbrica o parte del fabbricato.

8) Vincolo di facciata (V.F.):

si intende la linea di edificazione da mantenere in caso di interventi di soprizzo, di ampliamento, di ricostruzione e di nuova costruzione, al fine di garantire la continuità della cortina edilizia. Questo vincolo impone, in conformità anche a quanto indicato nelle norme di zona, l'altezza e la continuità delle falde di copertura ed il raccordo con le eventuali discontinuità, la ripresa degli elementi maggiormente caratteristici e tradizionali, quali la tipologia delle finestre, degli infissi, delle cornici, i materiali ed i colori.

9) Ciglio e/o confine stradale in zone urbane (CS) ai fini delle distanze (DS):

è definito dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione e dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, è definito dalla linea che separa la sede stradale esistente o di progetto dall'area edificabile o con altra destinazione.

10) Lotto minimo:

è la superficie minima necessaria per attuare l'intervento edilizio diretto, qualora prescritto dalle norme di zona. Per la sua verifica, oltre alla superficie del lotto di proprietà interessato dall'intervento avente destinazione omogenea di zona urbanistica, concorrono le superfici libere (non utilizzate per altre edificazioni) di aree contigue, omogenee sotto il profilo urbanistico, asservite a tal fine attraverso apposito idoneo atto notarile, registrato e trascritto.

11) Sfruttamento della fabbricabilità massima:

L'indice di fabbricabilità territoriale relativo alle aree assoggettate a piano attuativo s'intende attribuito uniformemente a ciascuna porzione della superficie oggetto del piano attuativo, prescindendo dall'uso previsto per la porzione stessa dal PGT o dal piano attuativo; l'indice *it* così attribuito a porzioni per le quali sia previsto l'uso pubblico o sulle quali comunque non sia prevista l'edificazione, sarà realizzato, secondo i meccanismi di perequazione previsti, previa le necessarie intese tra i proprietari, sulle porzioni in cui è invece prevista l'edificazione.

Nel caso in cui la Scheda dell'Ambito di Trasformazione indichi una specifica volumetria per l'intero comparto o per i singoli lotti, il Piano attuativo dovrà rispettare tali previsioni come unico riferimento di fabbricabilità massima.

12) Superficie di vendita di un esercizio commerciale:

è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

6.2 Indici urbanistici ed edilizi

- *ut indice di utilizzazione territoriale:*
definisce la massima superficie lorda di pavimento (Sl.p.) realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (S.t.) edificabile compresa all'interno del perimetro di Piano Attuativo.
- *uf indice di utilizzazione fondiaria:*
definisce la massima superficie lorda di pavimento (S.l.p.) realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (S.f.)
- *it indice di fabbricabilità territoriale:* definisce il massimo volume (V.) realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (S.t.) edificabile compresa all'interno del perimetro di Piano Attuativo.
- *if indice di fabbricabilità fondiaria:* definisce il massimo volume (V) realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (S.f.).
- *Rc Rapporto di copertura:*
definisce la percentuale massima di superficie coperta (SC) realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (S.f.).
- *Rv Superficie drenante:*
definisce la percentuale minima di superficie fondiaria che deve mantenere le caratteristiche drenanti del terreno naturale mediante la sistemazione a verde o equipollente (S.D.).
- *Hm Altezza metrica degli edifici:*
definisce l'altezza massima (H) ammissibile misurata in termini metrici.
- *Hp Altezza degli edifici:*
definisce l'altezza massima (H) ammissibile misurata in termini parametrici (piani).

Art. 7. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E CRITERI PER LE MODIFICHE DELLE DESTINAZIONI D'USO IN ATTO**7.1 Definizioni generali**

Per garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni, il PGT definisce le destinazioni d'uso ammesse e/o inibite nel territorio comunale.

Dette destinazioni d'uso si distinguono in principali (in quanto idonee, con la loro presenza, a qualificare e connotare un'area o un edificio) e complementari.

Non sono invece né individuate né definite dal PGT le destinazioni connesse, in quanto esse accedono alla destinazione propria dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti insediamento, nei quali dette destinazioni sono insediate (al servizio della destinazione propria), senza nessuna autonomia né fisico-strutturale né edilizia né funzionale. In questo modo l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività produttiva, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'edificio connesso ad una attività commerciale oppure all'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo oppure le attività ricettive (agrituristiche) o di vendita dei prodotti connesse all'azienda agricola partecipano della destinazione propria dell'unità immobiliare o dell'insediamento al quale sono inerenti. La destinazione connessa, però, si considera rilevante, sotto il profilo urbanistico, ove l'ambito fisico-edilizio, nel quale è insediata, assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere reso autonomo e trasferito, in proprietà od in uso, separatamente, fatta salva comunque la disciplina specifica del cambio di destinazione d'uso dettata dalle presenti norme.

Sono destinazioni principali quelle residenziale, produttiva (attività industriale, artigianale e, comunque, di produzione di beni e servizi nonché di deposito), direzionale e commerciale (attività terziarie, quali quelle di prestazione di servizi professionali, bancari, assicurativi, finanziari, di ricerca, direzionale e quelle di vendita al minuto o all'ingrosso, di somministrazione di alimenti e bevande, di esposizione e di deposito commerciale), di servizio (attività di studio e ricerca, ricreative, culturali, sociali, sanitarie, sportive, del tempo libero, centri congressuali, sale per spettacoli e simili) ed agricola (funzioni produttive ed abitative connotate dalla comune inerenza ad un'azienda agricola). Le destinazioni di servizio si distinguono tra pubbliche, private di interesse collettivo e private. Altre disposizioni principali sono puntualmente indicate dalle norme d'ambito, che possono altresì limitare in relazione alla vocazione propria dei singoli ambiti territoriali nonché alle specifiche esigenze, alle eventuali controindicazioni e condizioni ambientali ostative rilevate nel contesto urbano, la gamma funzionale di norma propria delle diverse destinazioni principali.

Le destinazioni complementari sono definite in relazione alla destinazione principale con la quale, normalmente, convivono, realizzando un positivo sistema funzionale integrato. Le norme possono definire la soglia dimensionale massima delle unità immobiliari utilizzabili per le destinazioni complementari ovvero alle limitazioni funzionali, tipologiche o localizzative per garantire il positivo equilibrio della zona o dell'intero contesto urbano.

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati deve risultare dagli elaborati grafici degli strumenti urbanistici attuativi (PdC, Dia, PA, PII o altri atti equivalenti) e dalle tavole di progetto, allegate ai titoli edilizi abilitativi.

7.2. Definizione degli usi urbani

La destinazione d'uso indicata, ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., è da intendersi come destinazione principale e saranno consentite anche tutte quelle destinazioni che risultino ad essa complementari od accessorie e con essa compatibili, nelle quantità e nei modi stabiliti dalle presenti norme.

In funzione della disciplina delle destinazioni ammesse, la definizione degli usi è la seguente:

7.2.1. RESIDENZA

Funzioni principali

Abitazioni (RP)

Per abitazioni si intendono oltre ai locali abitabili degli alloggi, gli spazi accessori di servizio diretto quali scale, androni, locali comuni, soffitte, cantine autorimesse ecc...

Funzioni complementari**Artigianato di servizio (RA)**

Attività di tipo artigianale che non svolgono funzioni produttive vere e proprie, ma rendono un servizio alla casa, alla persona ed alle attività urbane in genere quali ad esempio: elettricisti, falegnami, idraulici, fotografi, orafi, parrucchieri, estetiste, istituti di bellezza, laboratori odontotecnici, lavanderie-stirerie, legatorie, orafi, restauratori, sartorie, radiatoriparatori, tappezzerie, vetrai, corniciai, laboratori artigianali per la trasformazione di alimenti tipo panetterie, pasticcerie, torrefazioni, gelaterie, ecc..

Comprende, oltre alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino delle attività ammesse come sopra descritte, nonché gli spazi tecnici.

Terziario commerciale e direzionale, (RT)

Attività di tipo commerciale e direzionale compatibili con la residenza quali ad esempio uffici e studi professionali, sedi per associazioni, istituzioni ed enti pubblici, sedi per attività politiche sindacali e culturali, ambulatori e laboratori per analisi mediche, uffici direzionali, sportelli bancari e assicurativi, agenzie di viaggio, gallerie d'arte, esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi.

Attrezzature e servizi di base (RS)

Attività ed attrezzature di servizio pubbliche, di interesse pubblico o collettivo quali ad esempio asili nido e servizi similari, strutture scolastiche di ogni ordine e grado, sia pubbliche sia private, attrezzature culturali e sociali, strutture sanitarie, attrezzature ricreative e sportive, parcheggi, enti turistici e promozionali, patronati e sedi di associazioni senza scopo di lucro, centri di orientamento ed attività ad esse assimilate. Non sono ammesse attrezzature per il culto ad eccezione di quelle già esistenti. Non sono inoltre ammesse altre attività similari che per lo svolgimento necessitano di strutture con tipologie edilizie differenti rispetto a quelle tradizionali di abitazione.

Abitazioni collettive (RC)

Collegi, convitti, conventi, case di riposo, case di cura, studentati, ecc., comprensivi sia delle zone di abitazione sia dei servizi comuni.

Attrezzature ricettive (RR)

Sono attrezzature ricettive alberghi, pensioni, hotel, residence, comprensive sia delle parti ricettive sia di quelle di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, bar, ristoranti, sale riunioni, sale congressi, ecc...), comprensive anche delle strutture di somministrazione alimenti e bevande di cui al punto successivo qualora associate con l'attività principale ricettiva.

Attività di somministrazione di alimenti e bevande (RRS)

Sono attrezzature ricettive e di servizio destinate alla somministrazione di alimenti e bevande e comprendono sia gli spazi ricettivi sia le strutture di servizio (cucine e spazi per la preparazione degli alimenti da somministrare, depositi, spazi tecnici, ecc...) secondo la L.R. n. 30 del 24.12.2003 e s.m.i.

7.2.2 ATTIVITÀ PRODUTTIVE**Funzioni principali****Artigianato di servizio (PA)**

Attività di tipo artigianale di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non comportano lavorazioni con processi produttivi di tipo industriale.

Comprende, oltre alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino delle attività ammesse come sopra descritte, nonché gli spazi tecnici.

Attività di produzione e trasformazione di beni (PI)

Attività, sia di carattere industriale sia artigianale, di produzione e trasformazione di beni svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria, con spazi di laboratorio e magazzino e relativi spazi strumentali integrati nell'unità produttiva, compresi riparazione di beni di consumo, stoccaggio di materiali e/o manufatti connessi alla produzione e laboratori di ricerca applicata finalizzata alla produzione, officine meccaniche con annessi autosaloni, comprese le attività specifiche, gli spazi di servizio (uffici, servizi, spogliatoi, mense ecc..), di supporto di magazzino, nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.

Attività di magazzinaggio ed autotrasporto (PMA)

Sono le attività non direttamente connesse alla produzione delle merci finalizzate al deposito ed alla custodia di merci e attrezzature ancorché separate e autonome nella loro localizzazione rispetto ai fabbricati di produzione.

Logistica (PL)

Sono attività di movimentazione, immagazzinamento, conservazione, confezionamento e distribuzione dei prodotti, finiti e semilavorati, destinati alla lavorazione e di merci destinate alla vendita, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.

Funzioni complementari***Attività complementari di carattere terziario e commerciale integrate (PC1)***

Laboratori di ricerca e prova sui materiali e sui prodotti, servizi tecnici ed informatici, impianti tecnologici.

Attività commerciali concernenti il deposito, l'esposizione e la commercializzazione dei prodotti e manufatti derivanti dall'attività produttiva svolta, (intendendosi come tali i prodotti derivanti dalla produzione propria e del gruppo di appartenenza, con esclusione dei prodotti provenienti da settori merceologici diversi da quello a cui appartiene l'insediamento produttivo).

Attività complementari di carattere residenziale (PC2)

Le abitazioni per titolare dell'azienda e per il personale di custodia dipendente nonché altre abitazioni di servizio espressamente connesse all'attività, sino ad un massimo di n. 1 unità abitative di SIp complessiva di mq 150.

Attrezzature e servizi complementari agli insediamenti produttivi (PC3)

attrezzature di servizio delle attività produttive insediate (attrezzature sportive, centri e servizi ricreativi a scopo sociale, attività di somministrazione di alimenti e bevande al servizio delle attività produttive insediate quali mense aziendali, punti ristoro convenzionati, ecc...);

Attività complementari di carattere commerciale (PC4)

Esercizi commerciali di vicinato o di media dimensione del settore merceologico non alimentare che risultano scarsamente compatibili con le zone residenziali, in quanto comportanti l'impiego di tipologie edilizie industriali (tettoie, capannoni, ecc.), o lo stoccaggio all'aperto di merci, manufatti ed attrezzature, o l'adozione di lavorazioni e manipolazioni moleste, o per il traffico pesante generato (quali rivendite di materiali per l'edilizia, depositi di acque, vini e bevande venduti con il sistema della vendita a domicilio, rivendite di animali, autosaloni, ecc...).

7.2.3 TERZIARIO DIREZIONALE, COMMERCIALE, ATTREZZATURE RICETTIVE

Funzioni principali

Direzionale e terziario in genere (TD)

Attività terziarie di produzione di servizi, escluse le attività commerciali quali studi professionali, uffici pubblici e privati, attività direzionali, amministrative, finanziarie e di rappresentanza di interesse generale. Fanno parte del presente uso sia gli spazi destinati in senso stretto alle attività sia gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori, gli archivi e gli spazi tecnici, compreso sia lo spazio per il pubblico sia di servizio (archivi, locali per campionari, spazi tecnici ecc..).

Attrezzature turistico-ricettive (TR)

Sono attrezzature ricettive alberghi, pensioni, hotel, residence, ostelli, pensionati, comprensive sia delle parti ricettive sia di quelle di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, bar, ristoranti, sale riunioni, sale congressi, ecc...), centri sportivi, maneggi, comprensive anche delle strutture di somministrazione alimenti e bevande di cui al punto successivo qualora associate con l'attività principale ricettiva.

Attrezzature per lo spettacolo (TT)

Cinema, teatri, centri congressuali polivalenti, strutture espositive, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, ecc..., comprensive anche delle strutture di somministrazione alimenti e bevande di cui al punto successivo qualora associate con l'attività principale ricettiva. Oltre agli spazi destinati al pubblico sono compresi gli spazi di servizio e di supporto e gli uffici complementari.

Destinazioni Commerciali

Per destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, si intendono tutte le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per l'alienazione al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica (rivendite, esposizioni, concessionarie, aste, ecc.), dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:

- la presenza del personale addetto alla vendita (salvo in caso di uso di distributori automatici);
- lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;
- l'accesso ai clienti;

Sono considerati come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

La vendita diretta dei soli propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi non è considerata destinazione d'uso commerciale ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo alle seguenti condizioni:

- che l'accesso dei clienti avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via;
- che la superficie utilizzata per la vendita non superi quella consentita per gli esercizi di vicinato.

Nel caso che anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale a tutti gli effetti, e quindi consentita solo laddove previsto previo ottenimento dell'eventuale cambio di destinazione d'uso.

Le destinazioni commerciali a loro volta si dividono in:

Esercizi commerciali di vicinato (CV)

E' relativo alle diverse tipologie di esercizi commerciali al minuto sia di tipo alimentare che extralimentare classificabili in base alla L.R. n. 14/99 come esercizi di vicinato, e comprende sia gli spazi di vendita che quelli di servizio e di magazzino.

Ai sensi dell'art. 4 del D.lgs n. 114/98, per i comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti, sono classificati Esercizi di Vicinato le strutture commerciali con superficie di vendita non superiore a mq 150.

Medie Strutture di Vendita (MSV)

E' relativo alle diverse tipologie di esercizi commerciali sia di tipo alimentare (MSV A) che non alimentare (MSV NA) classificabili in base alla L.R. n. 14/99 come esercizi di media dimensione, e comprende sia gli spazi di vendita che quelli di servizio e di magazzino.

Ai sensi dell'art. 4 del D.lgs n. 114/98, per i comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti, sono classificati Medie Strutture di Vendita gli esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra 150 mq e mq 1.500.

Grandi Strutture di Vendita (GSV)

E' relativo alle diverse tipologie di esercizi commerciali sia di tipo alimentare (GSV A) sia non alimentare (GSV NA) classificabili in base alla L.R. n. 14/99 come esercizi di grande dimensione e comprende sia gli spazi di vendita sia quelli di servizio e di magazzino.

Ai sensi dell'art. 4 del D.lgs n. 114/98, per i Comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti, sono classificate GSV gli esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.

Centro commerciale (CC)

Come definito dall'art. 4 comma 1 lettera 5 del D.lgs n. 114/98, ed ai sensi del punto 4.2.1 della D.G.R. n° 8/5054 deve intendersi "Centro commerciale" una Media o una Grande Struttura di Vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

L'insediamento di due o più strutture commerciali che nel loro insieme vengano a sostanziare, fin dall'inizio o per trasformazione e/o aggregazioni successive, tutte le caratteristiche di cui all'art. 4 comma 1 lettera 5 del D.lgs n. 114/98, e di cui al punto 4.2.1 della D.G.R. n° 8/5054, deve necessariamente venire considerato come centro commerciale e di conseguenza valutato relativamente alle disposizioni previste in funzione della somma delle superfici di vendita degli esercizi che lo compongono. La superficie di vendita del centro commerciale deve essere considerata pertanto pari a quella risultante dalla somma delle singole superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Strutture di vendita merci ingombranti (SVMI)

Ai sensi della vigente normativa regionale, la superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie d'auto, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/8 della superficie lorda di pavimento per la quota di superficie superiore ai predetti limiti.

Il calcolo della superficie secondo le disposizioni di cui al precedente comma viene effettuato per quanto attiene gli aspetti di natura commerciale ai fini della verifica delle destinazioni ammesse nelle diverse zone urbanistiche; la superficie di vendita degli esercizi

che hanno per oggetto la vendita delle merci ingombranti risulta essere la superficie di vendita reale dell'esercizio commerciale senza applicazioni delle riduzioni previste ai fini delle autorizzazioni commerciali di cui al comma precedente.

Attività di somministrazione di alimenti e bevande (RRS)

Sono attrezzature ricettive e di servizio destinate alla somministrazione di alimenti e bevande, e comprendono sia gli spazi ricettivi che le strutture di servizio (cucine e spazi per la preparazione degli alimenti da somministrare, depositi, spazi tecnici, ecc...), e sono disciplinati dalla L.R. n. 30 del 24.12.2003 e successive modificazioni ed integrazioni.

Ai fini della disciplina delle destinazioni ammesse in relazione alla compatibilità urbanistica ed ambientale tra le attività destinate alla somministrazione di alimenti e bevande vengono esplicitamente individuate le seguenti

Funzioni complementari

Attività complementari di carattere residenziale (TC1)

Le abitazioni per titolare dell'azienda e per il personale di custodia dipendente nonché altre abitazioni di servizio espressamente connesse all'attività.

Attrezzature e servizi connessi agli insediamenti terziari (TC2)

attrezzature di servizio delle attività terziarie e direzionali

7.2.4 ATTIVITÀ AGRICOLE

Funzioni principali

Abitazioni per l'attività (AR)

Per abitazioni si intendono oltre ai locali abitabili degli alloggi, gli spazi accessori di servizio diretto quali scale, androni, locali comuni, soffitte, cantine autorimesse ecc. finalizzati esclusivamente alla conduzione del fondo e delle attività connesse come meglio definito negli articoli di zona

Strutture per la conduzione del fondo (AF)

Si intendono come tali tutte le attrezzature necessarie alla funzione di gestione dei boschi e delle superfici a coltivo, quali legnaie, fienili, depositi per attrezzi, ricovero per i macchinari ecc...

Allevamenti di animali (AG)

Si intendono come tali tutte le attività e le attrezzature necessarie all'allevamento di animali a dimensione industriale, quali stalle, recinti e altri spazi per il ricovero degli animali e delle attrezzature necessarie all'attività, concimaie, silos e depositi per i mangimi ecc..

Serre e coltivazioni di frutta in forma industriale (AS)

Si intendono come tali tutte le attività e le attrezzature necessarie alle coltivazioni di fiori, frutti ecc..

Funzioni complementari

Strutture per l'ospitalità turistica (RAT)

Maneggi, spazi per l'alloggio degli ospiti nelle aziende agrituristiche, attrezzature per il ristoro e per la somministrazione di alimenti e bevande e la vendita dei prodotti dell'attività o di altri strettamente connessi e legati alla trasformazione dei prodotti primari (esempio formaggi, insaccati, gelati, marmellate ecc..), spazi per il gioco e l'intrattenimento funzionali alla ricreazione degli ospiti e dei visitatori dell'azienda, laboratori e attività didattiche ecc...

Comprende oltre alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto di magazzino delle attività ammesse come sopra descritte, nonché gli spazi tecnici.

7.3 Variazioni delle destinazioni d'uso

Le modificazioni delle destinazioni d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche ed alla normativa igienico-sanitaria, con o senza esecuzione di opere edilizie, comportano, ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., la verifica dell'aumento ovvero della variazione del fabbisogno delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'art. 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12., compresi i parcheggi, come meglio specificato e dettagliato all'art. 11.2 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi. Da tale verifica restano esclusi in generale, i mutamenti di destinazione d'uso:

- a) da unità funzionale "residenziale" a "artigianale e/o produttiva";
- b) da unità funzionale "commerciale o direzionale o alberghiera o terziaria" a "artigianale o produttiva";
- c) da unità funzionale "commerciale" a "residenziale";
- d) da unità funzionale "residenziale o commerciale o direzionale o alberghiera o terziaria o artigianale o produttiva" ad "agricola".
- e) gli esercizi commerciali costituenti "esercizi di vicinato", ai sensi dell'art.4 comma 1 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n.114, non comportanti la realizzazione di opere edilizie.

Per unità funzionale si intende quel complesso di vani organizzati per una utilizzazione unitaria.

Accertata la materiale impossibilità del reperimento totale o parziale degli standard nell'immobile e nella relativa area di pertinenza interessati dal mutamento di destinazione d'uso, può essere accettata la cessione di altra area idonea nel territorio comunale o può essere richiesto di corrispondere all'Amministrazione, in alternativa, una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, il tutto come meglio specificato e dettagliato nelle Norme di attuazione del Piano dei Servizi. Ciò fatta salva la corresponsione del contributo di costruzione.

Nell'ambito del nucleo antico, le modifiche della destinazione d'uso sono ammesse esclusivamente e limitatamente alla compatibilità tipologica ed alle possibilità di adeguamento dell'edificio in funzione all'attività da insediarsi, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse e delle modalità d'intervento prescritte per gli edifici.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni del presente strumento urbanistico ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente alla preventiva comunicazione dell'interessato.

Sono fatte salve le previsioni previste dall'art. 20., comma 1, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire.

Per quanto attiene all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo dovuto per il mutamento di destinazione d'uso è commisurato alla eventuale maggiore somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente.

Sarà inoltre eventualmente dovuto il contributo di costruzione relativo alle opere realizzate, se queste configurano intervento di ristrutturazione edilizia. Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei 10 (dieci) anni successivi, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Art. 8. AREE DI PERTINENZA

Le aree utilizzate per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento o ricostruzione, in base all'applicazione degli indici di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia fondiaria prescritti dal PGT per i relativi ambiti di intervento, secondo le disposizioni delle presenti norme, costituiscono pertinenza delle costruzioni su di esse realizzate.

L'area di pertinenza si definisce saturata quando sia stato completamente utilizzato l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia previsto dal PGT per l'area stessa.

Un'area di pertinenza si definisce parzialmente saturata quando l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia previsto dal PGT per l'area stessa consenta incrementi edilizi rispetto al volume, alla S.I.p., o alla S.C. esistenti, da computarsi in conformità alle presenti norme. L'area di pertinenza è asservita all'edificio e non potrà essere utilizzata una seconda volta per l'applicazione dell'indice di edificabilità se non per l'utilizzo della quota residua di cui al precedente comma.

Le aree di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento, in base agli indici urbanistici vigenti. Il vincolo di asservimento permane con il permanere dell'edificio.

Per gli edifici esistenti si considera di pertinenza l'area del loro sedime e l'area ad essi circostante che ricade nella stessa zona urbanistica e risulti della medesima proprietà alla data di adozione del PGT.

Non sono validi, ai fini della definizione dell'unità edificatoria minima e dell'individuazione di aree nuove di pertinenza, i frazionamenti avvenuti successivamente all'adozione del PGT.

Gli elaborati tecnici dei piani attuativi devono obbligatoriamente individuare la configurazione delle aree di pertinenza dei fabbricati corredata dai relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, distinguendo le aree sature da quelle che conservano ancora residua capacità edificatoria.

In ogni istanza di titolo autorizzativo deve chiaramente essere individuata l'area di pertinenza degli edifici oggetto di progettazione nonché quella relativa ad altri edifici esistenti sull'area della medesima proprietà.

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

Gli edifici esistenti nelle zone agricole sono vincolati ai relativi fondi, se radicati sulla scorta della L.R. 93/80, ovvero in relazione a quanto disposto dalle "norme in materia di edificazione delle aree destinate all'agricoltura" della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

L'area di pertinenza può essere costituita esclusivamente da superfici contigue e prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità o al più da superfici antistanti separate da strade comunali, salvo specifiche prescrizioni (quali gli ambiti di perequazione) ed in caso di asservimento di aree vicine. In tale caso l'asservimento deve essere trascritto nei pubblici registri. Sono invece direttamente incluse nell'area di pertinenza anche aree soggette a servitù (di passo, di elettrodotto ecc.) che abbiano, in base a quanto prescritto nelle norme di zona, capacità edificatoria.

Art. 9. EDIFICI IN CONTRASTO CON LE NORME DEL PGT

Le costruzioni che contrastino con le previsioni o le prescrizioni del PGT ma che risultino esistenti alla data della sua adozione, possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di risanamento conservativo solo se regolarmente autorizzate al tempo della loro realizzazione. Questa facoltà può essere esercitata per le aree la cui utilizzazione sia assoggettata a piano attuativo solo sino all'approvazione del piano attuativo, così come per le aree destinate alla realizzazione di attrezzature ed infrastrutture pubbliche o di interesse collettivo, per quelle destinate ad impianti e ad attrezzature speciali. Per le aree interessate alla mobilità, la stessa facoltà può essere esercitata solo sino all'approvazione del progetto di opera pubblica che sia attuazione del PGT. Sono altresì consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso in atto alla data di adozione del PGT, ovvero siano introdotte destinazioni d'uso ammesse dal PGT.

Restano esclusi, in ogni caso, in tale ambito, gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione totale nei seguenti casi:

1. se gli stessi siano relativi a costruzioni poste su area compresa in un ambito di rispetto stradale o cimiteriale;
2. se il contrasto riguardi:
 - b.1) le distanze;
 - b.2) l'altezza;
 - b.3) il rapporto di copertura (se lo stesso sia contenuto in misura non superiore al venti per cento in più rispetto a quello massimo eventualmente stabilito dal PGT);
 - b.4) l'indice di utilizzazione o di fabbricabilità (se la costruzione esistente realizzi un indice, che non superi di oltre la metà quello eventualmente stabilito dal PGT);
 - b.5) la destinazione d'uso, ove il fabbricato sia posto in zona per attrezzature pubbliche e di interesse collettivo.

Gli edifici realizzati in contrasto con le previsioni o le prescrizioni del PGT, che risultano esistenti alla data della sua adozione, nel caso non siano stati regolarmente autorizzati al momento della loro realizzazione dovranno essere demoliti entro tre anni dall'entrata in vigore del PGT.

I manufatti di recinzione e gli edifici accessori realizzati in contrasto con le norme d'ambito del PGT o in contrasto con le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, dovranno essere rimossi entro tre anni dall'entrata in vigore del PGT.

E' facoltà del Consiglio Comunale concedere motivate deroghe all'obbligo di demolizione, stabilendo criteri omogenei di valutazione e prevedendo compensazioni ambientali proporzionate.

ART. 10. DISTANZE

La distanza minima tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade è disciplinata dal presente articolo e dalla disciplina edilizia del Regolamento Edilizio vigente.

La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna del fabbricato.

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

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

Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto di scale aperte, balconi e sporti di gronda la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda i metri 1,50.

10.1 Distanze tra i fabbricati

Per gli interventi sugli edifici esistenti di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione), è ammesso il mantenimento delle distanze intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

In caso di demolizione e ricostruzione, è ammesso il mantenimento delle distanze intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti solo se non sono possibili diverse soluzioni tecnicamente ragionevoli.

Per gli interventi di ampliamento, di ricostruzione e di nuova costruzione, è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a 10 metri.

Per gli interventi di ampliamento è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a 5 metri nel caso non sia realizzabile un ampliamento che possa rispettare la distanza minima di 10 metri.

Sono ammesse distanze inferiori nell'ambito di piani attuativi, fatta eccezione per i confini dell'area oggetto di intervento unitario e purché venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi. Per la costruzione fuori terra di autorimesse pertinenziali al fabbricato principale con altezza media interna non superiore a 2,50 metri ed altezza massima all'estradosso della copertura di 3 metri, è ammessa una distanza minima di 5 metri dai fabbricati limitrofi posti su proprietà confinanti nel caso di prospicienza diretta in cui il fabbricato limitrofo abbia parete finestrata. Per i fabbricati accessori di altezza non superiore a 3 metri, la distanza dagli altri fabbricati non potrà essere inferiore a 3 metri. E' comunque sempre ammessa la costruzione in aderenza ai fabbricati accessori esistenti.

10.2 Distanza dei fabbricati dal ciglio stradale

Per i fabbricati o porzioni di essi prospicienti strade pubbliche, si prescrivono le distanze minime dal ciglio stradale di cui ai successivi punti 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 e 2.5.

Ai fini dell'applicazione della presente norma, per individuare il ciglio stradale, il calibro stradale da considerare è quello risultante dalla tavola di azionamento per le strade che, al momento dell'adozione del piano attuativo o del rilascio del permesso di costruire o di presentazione di denuncia di inizio di attività, risultino non ancora realizzate o soggette ad ampliamento in attuazione del PGT. Per le strade esistenti e non soggette ad ampliamento e per quelle già ampliate in esecuzione del PGT, la larghezza prevista è pari a quella in concreto esistente, con un minimo di 6 metri.

10.2.1 - Per gli interventi nel centro storico e nelle zone di rispetto morfologico, può essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e il ciglio stradale se inferiore a 5 metri. In caso di interventi di nuova edificazione o di demolizione o ricostruzione parziale o totale, rientranti nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, va rispettato l'allineamento prescritto dal PGT o, in mancanza, quello esistente sullo stesso lato della strada nell'ambito del medesimo isolato.

10.2.2 - Per gli interventi di ampliamento, di sopralzo, di ricostruzione (compresi quelli rientranti nell'ambito della ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione negli altri ambiti del tessuto consolidato ad eccezione di quanto stabilito al comma 2.1 del presente articolo, la distanza minima dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) è pari a 5 metri, salva maggiore profondità della fascia di rispetto o di allineamento eventualmente indicata sulla tavola di azionamento e salvo i casi di costruzione in aderenza all'edificio esistente nei quali è ammessa una distanza dalla strada non inferiore a quella dell'edificio esistente. Dove però la maggior parte degli edifici, posti - nell'ambito del medesimo isolato- sullo stesso lato della strada, si trovi ad una distanza uniforme e diversa dai 5 metri, la nuova

costruzione potrà rispettare tale diversa distanza al fine di creare un allineamento omogeneo del fronte strada dei fabbricati.

10.2.3 - Per gli interventi di ricostruzione (compresi quelli rientranti nell'ambito della ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione nelle zone esterne al perimetro del tessuto urbano consolidato, la distanza minima dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali e ciclabili) deve essere pari:

- a) a metri 5,00, per strade di larghezza prevista inferiore a metri 7;
- b) a metri 7,50, per strade di larghezza prevista da 7 metri a 15.

Per gli interventi di soprizzo e di ampliamento di edifici esistenti è consentito il mantenimento delle distanze esistenti.

Nel caso di preesistenza prevalente di fabbricati residenziali già allineati, al fine di creare un allineamento omogeneo del fronte strada dei fabbricati, la distanza dal ciglio stradale può essere determinata in base a tale allineamento, in deroga alle norme del presente punto.

10.2.4 - Le norme dettate dal Codice della Strada e dal relativo regolamento prevalgono sulle previsioni della tavola di azionamento e sulle precedenti disposizioni ove si tratti di costruzioni da realizzare al di fuori del centro abitato ed ove l'applicazione di dette norme comporti il rispetto di una distanza maggiore.

10.2.5 – Per gli impianti tecnologici non si applicano le norme che precedono. Sono comunque tassative le norme dettate dal Codice della Strada.

10.3 Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà

10.3.1. Le distanze minime dei fabbricati, o porzioni di esse, dai confini di proprietà, sono definite dalle norme relative allo specifico ambito di intervento; si applicano comunque le disposizioni generali di cui al presente articolo.

10.3.2. Sono ammesse distanze inferiori rispetto a quella minima di zona in caso di piano urbanistico attuativo e limitatamente ai confini ricadenti all'interno del piano.

10.3.3 Gli interventi di ampliamento, di soprizzo, di ricostruzione (compresi quelli rientranti nell'ambito della ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione possono essere realizzati a confine, salvi i diritti dei terzi, nei seguenti casi:

- a) in base ad accordo registrato e trascritto con i proprietari confinanti, ove il lotto confinante sia libero da qualsiasi edificio;
- b) ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
- c) ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico permesso di costruire o di progetto unitario.

10.3.4 - Per gli interventi nel centro storico e nelle zone di rispetto morfologico deve essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e il confine di proprietà; in caso di interventi di nuova edificazione o di demolizione o ricostruzione parziale o totale, rientranti nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, va rispettato l'allineamento prescritto dal PGT, con l'osservanza delle distanze minime stabilite dal codice civile. E' ammessa la realizzazione a confine di proprietà in caso di intervento soggetto a piano attuativo, o nei casi in cui norme specifiche d'intervento prevedano un allineamento planimetrico che comporta distanze inferiori.

10.3.5 - E' ammessa la costruzione a confine di proprietà degli edifici accessori, che abbiano l'altezza massima di ingombro (quota terreno naturale – estradosso del punto più

alto della copertura) non superiore a 3 metri, con altezza media interna non superiore a metri 2,50. E' inoltre ammessa a confine la costruzione dei fabbricati con caratteristiche di altezza superiore nei seguenti casi:

- in aderenza a pareti non finestrate di un fabbricato esistente a confine sulla proprietà confinante;
- in caso di intervento congiunto tra le due proprietà con progetto unitario che preveda la realizzazione di edifici accessori a confine in aderenza;
- in caso di accordo registrato e trascritto tra le due proprietà.

Negli altri casi, deve essere rispettata la distanza di 5 metri dal confine.

Gli edifici accessori devono inoltre rispettare:

- a) le distanze minime dai cigli stradali fissate dal precedente punto 2 per i fabbricati principali;
- b) la distanza minima di m. 3,00 dal fabbricato principale, oppure essere eseguiti in aderenza.

10.3.6 – Per gli impianti tecnologici non si applicano le norme che precedono. Devono comunque essere osservate le distanze stabilite dalle vigenti specifiche norme di sicurezza.

10.3.7 – Sono fatte salve le ulteriori prescrizioni in materia di distanze riportate nel vigente Regolamento edilizio.

Art. 11. PARCHEGGI DI PERTINENZA

Negli interventi edilizi di nuova edificazione e negli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione su altro sedime, si devono prevedere spazi per parcheggi privati di pertinenza nella misura minima di mq 1 per ogni mc 10 di costruzione, in ottemperanza alle disposizioni della legge 122/89, fatto salvo quanto previsto dal regolamento edilizio e quanto più oltre specificato.

Per la verifica di detta dotazione, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la SLP per l'altezza virtuale di 3,00 metri.

Le superfici per parcheggi di pertinenza possono essere realizzate:

- all'interno e all'esterno del lotto asservito, purché il vincolo di pertinenza sia trascritto nei registri immobiliari;
- nel sottosuolo di spazi pubblici destinati a servizi o a sedi di strade e piazze, previa stipula di apposita convenzione onerosa, purché non ne limitino l'uso pubblico.

I proprietari di immobili e gli aventi titolo sui medesimi possono realizzare nel sottosuolo degli stessi o di aree pertinenziali esterne, nonché al piano terreno dei fabbricati, nuovi parcheggi, da destinarsi a pertinenza di unità immobiliari residenziali e non, posti anche esternamente al lotto di appartenenza, senza limiti di distanza dalle unità immobiliari cui sono legati da rapporto di pertinenza, purché nell'ambito del territorio comunale o in comuni contermini, ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con D.P.R. 15 giugno 1955, n. 393).

Il rapporto di pertinenza è garantito da un atto unilaterale, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari.

Per le altre destinazioni diverse dalla residenza, i parcheggi di pertinenza dovranno rimanere compresi all'interno di un raggio di m 150,00 (centocinquanta metri) dal fabbricato del quale costituiscono pertinenza.

In caso di interventi di nuova costruzione destinati a residenza, la dotazione di parcheggi privati non deve essere comunque inferiore a 1 posto auto per alloggio.

La verifica, e l'eventuale reperimento, della dotazione di parcheggi privati è obbligatoria anche in caso di trasformazione d'uso da attività industriale-artigianale ad altra attività comportante la realizzazione di edifici di nuova costruzione, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con preventiva demolizione, in tutto o in parte, degli edifici esistenti. In questo caso non è ammessa la monetizzazione in luogo del reperimento del parcheggio privato.

Art. 12. RECINZIONI

Gli spazi di pertinenza delle costruzioni possono essere delimitati con recinzioni.

Le recinzioni sono, di norma, consentite a delimitazione di aree di pertinenza a costruzioni esistenti o previste. Le recinzioni in genere devono essere realizzate in modo da permettere la più ampia visibilità da e verso gli spazi pubblici con i seguenti requisiti:

- altezza massima da piano di spiccato, non superiore a ml 2.00, eventuale zoccolatura piena non più alta di cm 50, compresa nell'altezza totale di ml 2.00; la zoccolatura è consentita di altezza superiore a cm 50 solo per esigenze documentate di contenimento del terreno naturale;
- le recinzioni possono essere realizzate anche solo con siepi naturali;
- per attività diverse dalla residenza, possono essere previste recinzioni di tipo pieno fra lotti confinanti, con un'altezza massima di ml. 2.50 a partire da ml. 5.00 dal ciglio stradale;
- è fatto divieto di pannelli prefabbricati in cemento.

In corrispondenza di spazi pubblici le recinzioni lungo i cigli stradali devono essere realizzate secondo i punti fissi assegnati dal Comune.

In corrispondenza dell'angolo formato da due strade pubbliche e non, anche se a fondo cieco, su sedime di proprietà le recinzioni devono essere realizzate con un raggio pari a m 5.00 o uno smusso di m 3.00 per lato, secondo le indicazioni assegnate dal Comune; diverse prescrizioni in aumento rispetto alle precedenti, possono essere date dal Comune per particolari casi di interesse viabilistico.

In corrispondenza di strade vicinali o consortili, le recinzioni devono essere poste ad una distanza dalla mezzzeria delle strade non inferiore a ml 3.00 e sempre secondo i punti fissi assegnati dal Comune.

In tutte le aree con l'individuazione di fasce di rispetto, le recinzioni possono essere realizzate esclusivamente in paletti e rete.

Nelle zone agricole EA1 le recinzioni sono consentite solo per l'abitazione e le pertinenze della stessa e possono essere costituite da siepi e/o rete metallica con fondazione interrata e/o altri elementi trasparenti con fondazione interrata che si inseriscano armonicamente nel contesto del paesaggio e comunque con un rapporto massimo di mq.10,00 di superficie cintata ogni metroquadro di superficie coperta.

Le recinzioni dei fondi agricoli o boschivi sono vietate salvo quelle dettate da esigenze di allevamento al pascolo; in tali casi queste dovranno essere esclusivamente realizzate in legno.

Negli altri casi, in ambito agricolo saranno consentite recinzioni con siepi basse, inferiori a m 1,50.

12.1 ACCESSI CARRAI E PEDONALI

Gli accessi carrai delle proprietà con sbocco su vie pubbliche o di pubblico passaggio, dovranno essere realizzate con le seguenti caratteristiche:

- l'accesso carraio dovrà essere costruito in modo da rendere agevole sia l'ingresso che l'uscita dei mezzi di trasporto, e realizzati con sbocco allargato verso la sede stradale, con lati obliqui aventi un angolo preferibilmente di 45°;
- l'accesso carraio dovrà avere larghezza minima netta di passaggio di ml.3,00;
- i cancelli di chiusura potranno essere del tipo ad ante, con apertura verso l'interno della proprietà oppure a scorrimento;
- per le nuove costruzioni il cancello di chiusura, dovrà essere posato con un arretramento di ml. 4,50 dal filo recinzione. In caso di accertata e documentata impossibilità al rispetto di tale distanza (particolari conformazioni del lotto ecc), su parere favorevole del Responsabile del Servizio Tecnico, la stessa potrà essere ridotta, a condizione che vengano installati dispositivi automatizzati di apertura;
- l'accesso carraio dovrà avere una larghezza massima di ml. 5,00, salvo diverse esigenze in relazione alla tipologia dei mezzi ed all'uso.

Resta comunque vietata la posa di cancelli a filo strada.

Per i lotti già edificati il cancello potrà essere posato con un arretramento minimo di ml 3,00 dal filo della recinzione.

Il cancello di chiusura degli accessi pedonali dovrà essere posato con un arretramento minimo di ml 1,00 dal filo strada.

In considerazione delle specifiche condizioni del tessuto insediativo del centro storico sono ammesse deroghe alle specifiche sopraindicate relative di alle caratteristiche degli accessi carrai per gli interventi che comportano la nuova realizzazione di accessi o la modifica degli esistenti. Tali deroghe sono subordinate alla dimostrazione dell'impossibilità del rispetto delle presenti prescrizioni o in relazione ad un migliore inserimento paesaggistico e funzionale che può essere perseguito con soluzioni alternative senza che ciò pregiudichi la sicurezza stradale.

Art. 13. NORME ED INDIRIZZI DI TUTELA ECOLOGICA ED AMBIENTALE PER GLI INTERVENTI

13.1 Disposizioni in materia di contenimento energetico

Nella progettazione dei nuovi edifici e degli interventi di ristrutturazione dovrà essere posta particolare attenzione al contenimento energetico e dovranno essere privilegiate quelle soluzioni volte all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili. Gli edifici dovranno essere correttamente orientamenti al fine di valorizzare un'adeguata esposizione rispetto all'asse elioteramico.

Si applicano le disposizioni di contenimento energetico ed utilizzo di fonti energetiche rinnovabili previste dalla legislazione nazionale e regionale e dell'allegato energetico al Regolamento Edilizio.

Sono esclusi da tali prescrizioni gli edifici che ricadono nel perimetro del centro storico, nelle zone di rispetto morfologico e nelle zone agricole di rispetto paesaggistico.

L'apposizione di impianti solari termici e fotovoltaici sulle coperture degli edifici, nelle zone non soggette a vincolo paesistico, è assoggettata alla sola comunicazione scritta come manutenzione ordinaria ai sensi del comma 3° dell'art. 11 del D.Lgs, 115/08, purché realizzati con tipologia parzialmente o completamente integrata e non eccedenti la superficie della falda di copertura esposta.

E' in ogni caso a carico del proprietario la verifica della compatibilità paesistica dell'intervento, in relazione alle classi di sensibilità paesistica dei luoghi.

Ai fini della conservazione delle risorse idriche, come prescritto dal Regolamento Regionale n. 3 del 24 marzo 2006, i progetti di nuova edificazione e gli interventi di ristrutturazione dovranno privilegiare le seguenti soluzioni tecniche:

- a) prevedere, ove possibile, per gli usi diversi dal consumo umano, l'adozione di sistemi di captazione delle acque di prima falda, nonché l'accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici;
- b) prevedere la realizzazione della rete di adduzione in forma duale, come stabilito dall'art. 25, comma 3°, del D.Lgs. 152/1999 e s.m.i.;
- c) negli edifici condominiali con più di tre unità abitative e nelle singole unità abitative con superficie calpestabile superiore a 100 metri quadrati, prevedono la realizzazione della circolazione forzata dell'acqua calda, destinata all'uso potabile, anche con regolazione ad orario, al fine di ridurre il consumo dell'acqua non già alla temperatura necessaria;
- d) prevedono l'installazione, per ogni utente finale, di appositi misuratori di volumi o portate erogate, omologati a norma di legge.

13.2 Mitigazione e compensazione

Negli interventi soggetti a pianificazione attuativa devono essere previste opportune misure di mitigazione con il ricorso, ove necessario, alle tecniche dell'ingegneria naturalistica di cui al successivo paragrafo. Dovranno essere calibrate in funzione del livello di criticità del sito:

- a) per gli interventi con grado di sostenibilità minimo devono essere predisposte accurate indagini preliminari in modo da poter individuare le migliori soluzioni in funzione dei fattori di criticità ambientali ed idrogeologici riscontrati;
- b) per gli interventi con grado di sostenibilità con sostanziali limitazioni e criticità e/o con grado di sostenibilità minimo interessati dal vincolo paesaggistico o dalla presenza di macchia boscata alla data di adozione delle presenti norme, devono essere valutati attentamente gli impatti sulle componenti naturali relative alle nuove edificazioni.

13.3 Disposizioni in materia di ingegneria naturalistica

Gli interventi di trasformazione e riqualificazione che interessano le componenti geomorfologiche del territorio debbono privilegiare l'impiego di tecniche su base biologica atte a perseguire le seguenti finalità:

- finalità tecnico-funzionali: si riassumono nelle azioni fisiche che le piante inducono sul suolo nel processo di consolidamento dei terreni sotto l'aspetto idrogeologico e nelle funzioni di filtrazione dei solidi sospesi e degli inquinanti di origine diffusa esercitata dalla vegetazione spontanea lungo le rive dei corpi d'acqua;
- finalità naturalistiche: attraverso la creazione e/o ricostruzione di ambienti naturali con innesco di ecosistemi mediante l'impiego di specie autoctone;
- finalità paesistica: miglioramento delle connessioni con il paesaggio circostante, non solo sotto l'aspetto estetico-visuale, ma anche storico-culturale.

Il PGT promuove il ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica per i seguenti interventi:

- a) interventi di difesa dall'erosione quali: consolidamenti di versanti instabili, riduzione dei processi erosivi superficiali dei suoli, interventi di stabilizzazione e consolidamento di alcune tipologie di fenomeni franosi, interventi di drenaggio delle acque sottosuperficiali, difese elastiche delle sponde dei corpi d'acqua correnti e stagnanti, opere idrauliche e legate alla dinamica idraulica;
- b) interventi di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico dovuta a: opere di regimazione torrentizia e fluviale di elevato impatto, infrastrutture viarie. (ad esempio mediante la creazione di ecosistemi-filtro a valle di scarichi idrici, oppure barriere visive e mascheramenti vegetali, barriere antirumore, barriere vegetali per il contenimento delle polveri);

c) interventi di ripristino e rinaturazione di ambiti territoriali degradati quali: cave, discariche, tratte di aste torrentizie e fluviali, casse di espansione, bacini di deposito, ecc..

d) creazione di nuove unità ecosistemiche in grado di aumentare la biodiversità locale o territoriale, creazione di nuove strutture ambientali.

Per la redazione dei progetti ci si dovrà ispirare al "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" di cui alla Direttiva della D.G.R. 29 febbraio 2000 n. 6/48740 e all'"Atlante delle opere di sistemazione dei versanti" edito dal Dipartimento Difesa del Suolo dell'APAT nell'anno 2002.

Titolo II - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

CAPO I - DIVISIONE IN AMBITI

Art. 14. SUDDIVISIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO IN AMBITI

Il Piano delle Regole individua all'interno del tessuto urbano consolidato ambiti aventi caratteristiche omogenee in relazione alla: morfologia urbana, tipologia dell'edificato, destinazioni d'uso prevalenti.

Ove occorra, tali ambiti sono ulteriormente articolati in rapporto ai caratteri edificatori specifici (altezza degli edifici, dimensione dei lotti, densità).

In tali ambiti si applicano oltre alle prescrizioni di carattere generale, le norme particolari precisate dai successivi articoli.

Gli ambiti del tessuto urbano consolidato sono così classificati:

- N.S.A** Nuclei storici e di antica formazione
- RM** Tessuto edificato di rispetto morfologico
- IR 1.1** Ambiti residenziali connotati da disegno urbano unitario
- IR 2.1** Ambiti residenziali misti
- AIC** Ambiti residenziali soggetti a pianificazione attuativa vigente
- IPE** Ambiti per la produzione industriale ed artigianale
- RVP** Ville e complessi con parco
- G** Aree a verde privato, giardino ed orto

Art.15. CRITERI DI DETERMINAZIONE DELL'EDIFICABILITA' NELLE ZONE DEL TESSUTO CONSOLIDATO

15.1. Salvaguardia delle SLP e delle volumetrie esistenti

Il Piano delle Regole, coerentemente con le disposizioni della L.R. n. 12/2005, prevede la salvaguardia delle SLP e delle volumetrie esistenti assentite.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente, è pertanto ammesso il mantenimento delle SLP e dei rapporti di copertura esistenti prima della demolizione, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dettati per ciascuna zona, salvo diversa specifica prescrizione o vincolo contenuti negli elaborati di piano. In ogni caso dovrà essere asseverata la volumetria esistente prima degli interventi di demolizione e dovranno essere salvaguardati i valori ambientali ed il patrimonio arboreo esistenti.

15.2. Derogabilità del rapporto di copertura

Il rapporto massimo di copertura potrà essere superato, una tantum, esclusivamente al fine di dotare dei parcheggi privati, nelle quantità prescritte dalle presenti norme, gli edifici esistenti che ne risultino sprovvisti e i loro eventuali ampliamenti. La deroga è possibile a condizione che sia dimostrato che non sono realizzabili parcheggi privati interrati per ragioni morfologiche, idrogeologiche o costruttive, e fatte salve le prescrizioni di altri regolamenti.

CAPO II - NUCLEI STORICI E DI ANTICA FORMAZIONE

Art.16. CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

L'individuazione delle zone di interesse storico e i nuclei di antica formazione, ovvero degli ambiti del territorio comunale interessati da agglomerati di carattere storico ambientale, comprese le relative aree di pertinenza, la viabilità nonché i servizi e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, è riportata con apposito perimetro sugli elaborati grafici del Piano delle Regole. Gli ambiti che costituiscono tale zona comprendono il tessuto degli insediamenti esistenti alla data della prima levata della cartografia I.G.M., comparata con i rilevamenti catastali di epoca più vicina, valutando l'attuale situazione del patrimonio edilizio esistente rispetto a quanto riportato su tali cartografie, e riguardano anche gli edifici realizzati successivamente a tale data sulle aree libere, che costituiscono parte integrante di tale contesto urbano ed architettonico.

Per le zone ricadenti in tale perimetro il PGT prevede la valorizzazione morfologica relativa all'aspetto architettonico ed ambientale di valenza storica. Disciplina il recupero e la riqualificazione del tessuto urbanistico e degli edifici storici perseguendo l'obiettivo dell'insediamento di destinazioni d'uso compatibili e della valorizzazione delle valenze storico architettoniche degli edifici, indicando le modalità d'intervento ammesse per la conservazione, il recupero e la trasformabilità.

A tal fine, dettate specifiche prescrizioni, urbanistiche ed edilizie, di dettaglio relative alle modalità di intervento interessanti tutti gli edifici e le aree scoperte.

Art. 17. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Il piano persegue l'obiettivo di favorire per i nuclei antichi la destinazione residenziale e le complementari attività di servizio di carattere artigianale, commerciale e terziario, accogliendo tutte quelle attività esistenti non in contrasto con la vocazione residenziale.

Per le possibilità di trasformazione ai fini abitativi gli interventi dovranno comunque essere soggetti ad una verifica delle condizioni di idoneità e di salubrità degli spazi rispetto (considerando oltre alle norme generali del regolamento di igiene le criticità determinate dalla compresenza di situazioni di criticità quali: monoaffaccio, esposizione principale delle pareti finestrate a nord, scarsa illuminazione naturale per effetto di ostacoli ravvicinati, eccessiva profondità dei corpi di fabbrica ecc...), nonché il precipuo obiettivo di tutela delle tipologie e delle valenze storico architettoniche.

17.1 Per gli edifici a destinazione residenziale e per quelli accessori per cui il piano prevede la trasformazione ai fini residenziali sono ammesse le funzioni residenziali principali ed i relativi servizi e le attività complementari produttive artigianali e terziarie commerciali e direzionali di cui all'art. 7.2.1. Non sono invece ammesse le attività produttive non di carattere artigianale di cui all'art. 7.2.2 (PI – PMA – PL e le correlate funzioni complementari). Non sono inoltre ammesse le attività agricole con allevamento animali.

Non sono comunque ammesse attività che arrecano disturbo alla residenza, che generano traffico pesante o di elevata intensità (sale da ballo, sale giochi, ...).

L'insediamento delle funzioni complementari dovrà comunque avvenire nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e delle prescrizioni contenute nelle modalità d'intervento.

Non sono ammesse attività che necessitano di interventi di adeguamento degli edifici in contrasto con le norme di tutela e conservazione dei caratteri storico architettonici degli stessi, sia specifiche sia generali.

Le funzioni ammesse per quanto riguarda la destinazione "Residenza in genere" si articolano altresì in relazione ai piani dell'edificio.

17.1.1 Locali interrati o seminterrati

Gli scantinati potranno essere utilizzati come locali al servizio delle abitazioni (RS1), o di supporto alle attività commerciali ed artigianali presenti nell'edificio, in conformità a quanto prescritto dal regolamento di igiene.

17.1.2 Piano terreno e piani superiori escluso sottotetto

Potranno ospitare tutte le funzioni principali e alle quelle complementari.

Gli interventi di adeguamento dell'edificio per l'insediamento delle attività complementari devono avvenire nel rispetto dei caratteri morfologici e architettonici dell'edificio.

In caso di manifeste condizioni di scarsa salubrità dei locali di piano terreno (monoaffaccio, cattiva esposizione, scarsa aerazione e soleggiamento) non è ammessa la funzione residenziale principale né quelle che comportano attività con permanenza di persone.

17.1.3 Sottotetti abitabili

I sottotetti già abitabili e quelli di cui è ammessa la trasformazione, secondo le specifiche disposizioni di cui ai successivi articoli, possono essere esclusivamente destinati ad ospitare le funzioni principali di abitazioni RP e gli spazi di servizio alle stesse, quale ampliamento delle abitazioni presenti al piano inferiore. E' ammessa la possibilità di creazione di nuove unità abitative solo se ciò risulta compatibile con la tipologia originaria dell'edificio. Per garantire illuminazione ed aerazione dei locali di sottotetto recuperati a funzioni abitative, è inoltre ammessa la realizzazione di nuove aperture nei fronti purché coerentemente inserite nell'impianto di facciata, sia per quanto riguarda l'allineamento e la partitura con le finestre sottostanti, che le dimensioni del vano riferite a quelle tradizionali, e le finiture ed i materiali relativi a davanzali, profili, serramenti ed oscuranti.

17.2 Gli edifici del centro storico classificati come edifici accessori alla residenza, sono ammesse le funzioni di servizio alla residenza. E' inoltre ammesso l'utilizzo quale funzione accessoria (deposito) di supporto alle attività commerciali, artigianali e terziarie presenti nel centro.

17.3 Per gli edifici del centro storico classificati come Edifici pubblici e/o di interesse collettivo valgono le seguenti prescrizioni: sono ammesse esclusivamente le funzioni di servizio alla residenza aventi come caratteristica la destinazione pubblica e/o di uso pubblico, sono inoltre ammesse le attività di interesse collettivo purché disciplinate con apposita convenzione all'uopo approvata dal Consiglio Comunale e riconosciute dal piano dei servizi.

L'insediamento di tali funzioni dovrà comunque avvenire nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e delle prescrizioni contenute nelle modalità d'intervento. Non sono ammesse attività che necessitano di interventi di adeguamento degli edifici in contrasto con le norme di tutela e conservazione dei caratteri storico architettonici degli stessi, sia specifiche che generali.

Le aree scoperte di pertinenza di edifici pubblici o di uso pubblico di norma sono destinate a funzioni di complemento delle attività che si svolgono in tali edifici. Potranno inoltre essere utilizzate, compatibilmente con le caratteristiche ambientali ed architettoniche per altre funzioni di uso pubblico o di interesse collettivo.

17.4 Le aree scoperte private costituiscono pertinenze degli edifici cui risultano funzionalmente connesse o sono aree libere coltivate ad orto e a giardino e destinate a garantire spazi verdi e aree destinate al gioco ed allo svago o al parcheggio al servizio della popolazione e delle attività presenti nel centro storico. Potranno pertanto ospitare

funzioni di complemento e di servizio delle attività insediate negli edifici, nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle presenti norme e delle modalità di intervento ammesse per le stesse.

Art. 18. MODALITA' DI ATTUAZIONE

Gli interventi nelle zone del centro storico si attuano mediante:

- strumenti urbanistici attuativi (piano di recupero, Programma integrato di intervento,...) di iniziativa pubblica o privata, da approvarsi ai sensi della vigente legislazione urbanistica;
- permesso di costruire convenzionato;
- permesso di costruire, per i casi ammessi dalla vigente legislazione e obbligatoriamente estesa all'Unità minima d'intervento definita ai sensi del successivo articolo 18;
- denuncia di inizio attività e segnalazione certificata di inizio attività, per i casi ammessi dalla vigente legislazione.

Nei Nuclei di Antica Formazione:

- gli interventi fino alla lettera d) (esclusa) dell'art. 27 della L.R. 12/05, sono assentibili con intervento diretto, S.C.I.A., D.I.A. o Permesso di Costruire estesa alle unità edilizie come individuate negli elaborati di piano;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) dell'art. 27 della L.R. 12/05, quelli che prevedono demolizione e ricostruzione, quelli comportanti il cambiamento di destinazione d'uso con incremento del carico insediativo, gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a Permesso di Costruire convenzionato, finalizzato al recupero del patrimonio edilizio, contenente la quantificazione, l'individuazione o la monetizzazione, anche parziale, delle aree per servizi pubblici nelle quantità definite dalle presenti norme e la coerenza dell'intervento proposto con gli edifici contermini maggiormente rappresentativi dei caratteri dell'insediamento;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera f) dell'art. 27 della L.R. 12/05 sono attuabili esclusivamente tramite Piano attuativo o atto di programmazione negoziata;
- tutti gli altri casi verranno assoggettati a "permesso di costruire convenzionato". Il "permesso di costruire convenzionato" mantiene la propria efficacia giuridica solo ed in quanto vengono osservati gli impegni riportati nella convenzione sottoscritta, essendone lo stesso strettamente ad esso correlato.

Parimenti sono assoggettati a "convenzione" gli interventi che prevedono:

- obblighi di costituzione di servitù;
- obblighi patrimoniali che si protraggono nel tempo;
- obblighi derivanti da stipulazione di convenzione ex artt. 7 e 8 della L. 28.01.1977 n. 10.

Per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 24 gennaio 2004 n. 42 (ex L. 1089/39) gli interventi sono subordinati ai procedimenti amministrativi previsti nella parte II del succitato D.Lgs..

Art. 19. UNITA' MINIME DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI ED INDICAZIONI GENERALI PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Negli ambiti del centro storico, al fine di garantire la coerenza ambientale, architettonica e edilizia sia degli interventi edilizi che di quelli di riassetto urbanistico vengono di seguito definite unità minime di riferimento e di intervento.

19.1 Comparti di riferimento: rappresenta l'ambito minimo unitario da considerarsi al fine di mantenere la coerenza architettonica (morfologica, tipologica e costruttiva) dell'organismo edilizio, ove non espressamente indicato i comparti di riferimento coincidono con le unità che individuano gli organismi edilizi considerati omogenei per caratteristiche costruttive ed architettoniche, nonché gli ambiti urbanistici di riferimento in cui tali unità sono inserite.

19.2 Unità minima d'intervento edilizio: rappresenta l'estensione minima ad aree e/o edifici in funzione della tipologia d'intervento come di seguito specificato.

1. Per gli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria che non comportino modifiche morfologiche o dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio l'unità minima di intervento coincide con la porzione di edificio interessata dall'intervento.
2. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (senza modifiche della sagoma del fabbricato), ovvero per tutti gli interventi che non comportano modifiche dell'involucro edilizio, soggetti a permesso di costruire o DIA, l'unità minima d'intervento di norma coincide con la proprietà e comprende:
 - le particelle catastali intestate alla medesima Ditta del fabbricato principale o porzione di esso interessato dall'intervento con le relative dipendenze comprese nel comparto di riferimento;
 - gli accessori e le eventuali aree scoperte (aree libere, corti e cortili) della stessa proprietà funzionalmente connesse all'edificio principale non incluse nelle particelle catastali di cui al punto precedente comprese nel comparto di riferimento;
 - gli edifici, o porzioni di essi, ed i manufatti soggetti a intervento coordinato
3. Per gli interventi che comportano modifiche sostanziali dell'edificio (Ristrutturazione edilizia ad eccezione di quanto previsto al precedente comma, Ricostruzione edilizia, ampliamenti e sopralzi) l'unità minima d'intervento di norma coincide almeno con la porzione di edificio della proprietà proponente e comprende le particelle catastali della stessa proprietà afferenti al comparto; l'unità minima d'intervento deve comunque garantire la coerenza dell'intervento rispetto alla salvaguardia morfologica di "recupero" dell'intero edificio. Pertanto qualora l'intervento non sia esteso all'intero organismo edilizio dovrà essere presentato un progetto preliminare unitario d'intervento secondo le indicazioni di cui al successivo punto 19.3.

19.3 Unità minima di Progettazione coordinata urbanistica:

Costituisce l'estensione minima degli ambiti in cui sono previsti interventi di recupero assoggettati a Piano attuativo o Permesso di costruire convenzionato.

L'unità minima per ambiti di ristrutturazione urbanistica, che potranno essere successivamente individuati nelle aree del Nucleo Antico, dovrà essere estesa ad un insieme di aree e/o edifici unitari sufficientemente significativo (comparto o isolato urbano) comprendente una o più unità minime di intervento edilizio non frazionate.

I progetti per interventi edilizi che comportano modifiche dell'aspetto architettonico degli edifici dovranno prendere in considerazione anche le quinte architettoniche circostanti, ed in particolare quelle relative agli spazi pubblici; a tal fine i progetti dovranno essere corredati da un dettagliato rilievo grafico e fotografico.

Gli elaborati grafici generali (piante di tutti i piani e della copertura, sezioni e prospetti) dovranno essere redatti in scala non inferiore al 1:50 (1:100-1:200 per le planimetrie estese agli spazi esterni) complete di misure e quote altimetriche e planimetriche e

dovranno essere corredati da una relazione esplicativa sulle scelte architettoniche e sulle modalità di intervento previste nonché da schede tecniche sui materiali e sugli elementi di finitura previsti dal progetto, compreso abaco dei colori.

Per gli edifici di particolare pregio architettonico il progetto dovrà inoltre essere corredato dai particolari costruttivi e decorativi, riprodotti ad una scala adeguata, dei caratteri architettonici principali e degli elementi decorativi e di finitura.

Qualora esista una documentazione storico-architettonica dell'edificio e delle sue trasformazioni la stessa dovrà essere prodotta in allegato al progetto il progetto.

Art. 20. NORME GENERALI SUGLI INTERVENTI

Per gli interventi edilizi si applicano le prescrizioni e condizioni generali dettate dal presente articolo.

Gli interventi devono essere prevalentemente volti alla conservazione ed al recupero delle caratteristiche originarie degli edifici ed al loro inserimento coerente nel contesto ambientale e più in generale alla conservazione dei caratteri ed alla valorizzazione del tessuto urbano e dell'ambiente che costituiscono il centro storico, nonché al rinnovo degli elementi edilizi ed al miglioramento delle condizioni igienicosanitarie degli edifici ed alla interpretazione in chiave contemporanea dei temi architettonici del centro storico.

Sono ammesse modifiche interne (fusione o frazionamento di unità immobiliari, diversa distribuzione e ripartizione degli spazi interni, ecc.) esclusivamente finalizzati ad un miglior utilizzo degli edifici e purché la realizzazione di tali opere non sia in contrasto con le finalità di conservazione e valorizzazione degli aspetti e dei caratteri storico-architettonici nonché tipologici dell'edificio ed in generale del contesto storico. I frazionamenti non dovranno pertanto produrre un eccessivo carico insediativo rispetto all'originario, in relazione agli spazi aperti di pertinenza dell'edificio ed agli elementi distributivi originari (scale, ballatoi, ecc..). Di norma gli interventi dovranno mirare alla conservazione ed al recupero dei materiali originali e delle tecniche costruttive tradizionali, è ammesso l'utilizzo di materiali e tecnologie non tradizionali purché comunque volte alla valorizzazione dei caratteri storico-architettonici dell'edificio, e purché giudicate compatibili con l'aspetto architettonico dell'edificio.

Non costituiscono volume urbanistico quei volumi superfetativi, tamponamenti di loggiati, tettoie ed edifici accessori, che, risultino edificati in difformità delle norme urbanistiche e/o privi di provvedimenti abilitativi e che, quindi, dovranno essere demoliti.

Ai fini del recupero del patrimonio edilizio storico qualora sia dimostrata l'impossibilità di adeguare le aperture esistenti senza compromettere la conservazione dei caratteri storico-architettonici dell'edificio, sono possibili deroghe al Regolamento edilizio ed al Regolamento Comunale di Igiene solo nei limiti consentiti dai Regolamenti medesimi.

L'intervento edilizio con utilizzo a fini abitativi dei volumi destinati storicamente ad attività non residenziali (edifici ex rurali, fienili) costituisce cambio di destinazione d'uso.

Particolare cura dovrà essere posta per tutti gli interventi nella redazione del progetto d'intervento, in particolare nell'operazione di rilievo dell'esistente, che dovrà descrivere accuratamente anche apparati decorativi e consistenza materica delle murature e degli elementi architettonici.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, in genere non è ammesso l'incremento del numero di piani di fuori terra, salvo quanto specificamente disciplinato dagli elaborati di piano, e nei casi in cui, ai fini del recupero e di un utilizzo ottimale delle volumetrie esistenti, si rilevi la parziale o totale mancanza di un solaio intermedio ovvero quando l'altezza interna interpiano tra due solai sia superiore a 4 m. misurati all'estradosso delle solette (in caso di solai inclinati si considera il valore medio tra la distanza minore e quella

maggiore) è ammessa la realizzazione del nuovo solaio intermedio con aumento della S.l.p. nel rispetto del volume massimo esistente.

E' comunque ammesso il recupero del sottotetto qualora tale spazio presenti già caratteristiche geometriche di altezze abitabili dei locali, in tutto o in parte, o mediante limitato spostamento esclusivamente del solaio dell'ultimo piano abitabile, o rialzo della copertura entro la misura di m 1,50 fino al raggiungimento di allineamenti con edifici vicini e nel caso non riducano il soleggiamento degli immobili vicini.

E' altresì ammesso nel Centro Storico, mediante interventi di ristrutturazione urbanistico-edilizia attraverso Permesso di costruire convenzionato, il recupero dei rustici e manufatti accessori unitariamente costituiti ai fini del loro uso abitativo o comunque compatibile con le destinazioni insediabili, consentendo esclusivamente la monetizzazione dello standard eventualmente mancante secondo le modalità disciplinate nelle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi. In caso di demolizione di edifici accessori è ammesso il recupero della Slp demolita per l'ampliamento di edifici principali con un incremento della Slp comunque non superiore a quella dell'edificio demolito. L'ampliamento dovrà preferibilmente avvenire entro la sagoma del fabbricato, mediante il recupero di spazi accessori non considerabili nella Slp esistente o l'aumento del numero di piani. In mancanza di tale possibilità è ammessa la modifica planimetrica del fabbricato mantenendo comunque gli originari allineamenti delle facciate principali inserite in cortine edilizie.

E' ammessa la realizzazione di edifici accessori di dimensione non superiore a 12 mq, in ragione di una unità per ogni unità abitativa, esclusivamente nelle aree pertinenziali non prospettanti su corti comuni o su viabilità principale. Tali edifici dovranno risultare coerentemente inseriti nel contesto paesaggistico del tessuto storico.

Nelle tavole delle prescrizioni d'intervento sono specificamente individuate le tettoie aperte. Per tali strutture sono ammessi interventi di manutenzione anche attraverso la sostituzione dei materiali esistenti al fine di consentire un migliore inserimento nel contesto paesaggistico del centro storico. Non sono comunque ammessi ampliamenti. Tali strutture non determinano superficie lorda di pavimento.

Nei Nuclei di Antica Formazione, considerati aree a rischio archeologico, in caso di lavori di scavo, è necessario effettuare comunicazione preventiva alla Sovrintendenza Archeologica della Lombardia a cura del proprietario degli immobili o dalla ditta appaltatrice dei lavori almeno 15 giorni lavorativi prima dell'inizio effettivo dei lavori, allegando documentazione relativa all'ubicazione dei lavori utili alla loro definizione (planimetrie e sezioni).

Art. 21. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE DEGLI EDIFICI

21.1 Le presenti prescrizioni sono vincolanti per l'intero complesso soggetto ad opere edilizie e, nel caso di attuazione per singole parti o per singole cellule abitative in periodi temporali diversi, costituiscono elementi di omogeneità che devono essere rispettati anche nelle operazioni successive alla prima.

La scelta di disegno, colore e materiale dei componenti edilizi, così come del disegno complessivo del manufatto edilizio devono derivare da un progetto architettonico che può scegliere la conservazione, restauro o rinnovo sulla base di valutazioni estetiche, culturali e funzionali. Nel caso di conservazione e restauro è da privilegiare la traccia indicata nelle indicazioni dei successivi punti.

21.1.1 *copertura e manto di copertura.*

Per gli interventi che eccedono la manutenzione ordinaria devono essere di norma a due falde sui lati lunghi dell'edificio. Per il manto di copertura oltre alle tegole a canale (coppi)

sono ammesse le tegole "portoghesi", purché in cotto ed in colore naturale, e quelle "marsigliesi" per gli edifici già originariamente dotati di tale manto di copertura.

21.1.2. comignoli e torrini.

I comignoli dovranno essere in muratura con copertura in coppi a canale o altre tegole in cotto.

21.1.3. canali di gronda.

Saranno del tipo "appeso" montati a vista con sezione semi circolare; i pluviali dovranno avere sezione circolare e verranno posti in opera all'esterno dell'edificio fatte salve le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio.

21.1.4. sottogronda.

Qualora esistenti o previsti sono da realizzarsi inclinati, con barbacani o passafuori in vista ed eventualmente perlatura posta in opera superiormente ad essi. Le perline devono essere tratta uso "noce antico" o verniciate.

21.1.5. ballatoi.

Il ballatoio deve essere conservato come elemento architettonico curandone l'allineamento e la continuità. In caso di sostituzione di ballatoi esistenti dovrà essere mantenuta la semplicità dei sostegni e la trasparenza delle ringhiere realizzate in ferro a bacchette verticali verniciate.

21.1.6. frontali di ballatoi e balconi.

Nel ripristino di ballatoi e di balconi esistenti è vietato l'uso di profilati in PVC o simili, ancorché verniciati, per rivestirne il frontale.

21.1.7. davanzali, soglie e copertine.

I davanzali, le soglie di finestre, porte-finestra, portoni, vetrate ed aperture in genere sono da realizzarsi in pietra naturale non lucidata.

21.1.8. apparecchi di oscuramento.

L'oscuramento delle aperture deve essere realizzato mediante l'impiego di persiane a ventola o a scorrere, tinteggiate con pittura coprente con anta doppia o singola realizzate nelle forme tradizionali: persiane ad alette, antoni pieni con fori a disegno, antoni lombardi a doghe orizzontali. Nel caso in cui l'edificio originario non sia dotato di sistemi di oscuramento esterni, le nuove opere non possono prevedere meccanismi o apparecchi che sporgano dal filo di facciata.

E' consentita la deroga all'uso degli avvolgibili in caso di edifici composti da più unità immobiliari dove almeno il 50% delle unità abbia avvolgibili preesistenti.

21.1.9 murature esterne.

E' fatto obbligo dell'uso di intonaci di tipo civile ad intonaco di calce. E' escluso l'uso di rivestimenti esterni quali pietra, ceramica, mattoni faccia a vista o piastrelle di qualsiasi genere. Le eventuali zoccolature, ove necessario, saranno realizzate in muratura e tinteggiate in armonia con il colore della facciata.

Le tinteggiature dovranno essere scelte in base:

- alla valutazione globale di una parte sufficientemente ampia dello spazio sul quale prospetta l'edificio: fronti contrapposte sulla stessa strada, la corte nel caso di prospetti interni;
- la riproduzione, ove possibile, delle tinteggiature caratteristiche degli intonaci locali.

In ogni caso dovranno essere utilizzate tinte tenui scelte fra i colori della paletta colori approvata dal Consiglio Comunale.

La tinteggiatura delle facciate degli edifici dovrà essere unitaria ed omogenea.

21.1.10 decorazioni.

In quelle facciate dove esistono portali in pietra, elementi in marmo o pietra affiorante, fregi in pietra o in mattoni, iscrizioni o altri elementi che abbiano valore estetico o risultano semplici testimonianze di costruzioni di epoche precedenti, dovranno essere studiate opportune misure per la loro conservazione e valorizzazione.

21.1.11 finestre.

La forma della finestra nei piani abitabili deve essere preferibilmente rettangolare con il lato lungo verticale.

Si considera pertanto una dimensione massima di riferimento in larghezza di 120 cm ed una dimensione massima in altezza di 150 cm, mentre per le porte finestre le dimensioni saranno cm 120 in larghezza e cm 240 in altezza. Sono da evitare le cornici in marmo preferendo un trattamento ad intonaco nella stessa tinta della facciata o nel colore bianco. I serramenti dovranno essere realizzati in maniera che il telaio rimanga visibile dall'esterno, e dovranno avere un disegno di tipo tradizionale:

- a due specchiature;
 - a due specchiature con due riquadri per specchiatura;
 - a due specchiature con tre riquadri per specchiatura,
- e tinteggiati con vernici coprenti in armonia con il colore della facciata.

21.1.12 inferriate.

Là dove si rendono necessarie dovranno essere fissate direttamente nella muratura e non dovranno essere sporgenti rispetto al filo esterno della facciata. La verniciatura dovrà essere in armonia con i colori della facciata.

21.1.13 portoni di ingresso e androni.

Gli androni di accesso alle corti dovranno essere conservati nella forma, dimensione e caratteristiche attuali mantenendo le eventuali parti in pietra o cornicioni aggettanti.

Nelle ristrutturazioni i portoni di accesso alle corti dovranno essere realizzati nelle forme e nei materiali seguenti:

- cornice ad intonaco nello stesso colore della facciata o nello stesso colore delle altre cornici ove la facciata fosse a più colori;
- spalle e decorazioni in pietra;
- antoni in legno pieno a doppio tavolato tinteggiati in armonia con il colore della facciata.

Ove si tratti di ingressi carrabili di accesso alla corte potranno altresì essere consentiti cancelli in ferro verniciato.

21.1.14 porte esterne.

Le porte di ingresso agli alloggi aperte sullo spazio pubblico o sugli spazi comuni interni (corti, ballatoi, ecc.), devono avere forma rettangolare con il serramento arretrato rispetto al filo della facciata, essere ad una o due ante e debbono avere il disegno di tipo tradizionale e cioè:

- portoncino lombardo a doghe orizzontali;
- porta a due ante con telaio e fodrine;
- portoncino tradizionale a vetri con antoni apribili verso l'esterno.

Le porte dovranno essere realizzate in legno e tinteggiate con gli stessi colori degli altri serramenti.

21.1.15 negozi e vetrine.

Le luci dei negozi e delle vetrine devono essere realizzate con materiali conformi ai tradizionali con esclusione di: acciaio inossidabile in colore naturale, alluminio naturale o anodizzato.

21.1.16 *insegne, mostre ecc.*

Insegne, mostre, scritte pubblicitarie, tende solari devono essere inserite organicamente nel complesso architettonico, rimanendo contenute entro il perimetro dello sfondato.

21.1.17 *porte di autorimesse.*

Sono di norma vietate lungo le vie e spazi di uso pubblico. Nel caso di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, qualora esistenti o nel caso di nuovi interventi, devono essere realizzate con rivestimento esterno in legno, o comunque con finitura effetto legno.

21.1.18 *pavimentazioni esterne.*

Le aree esterne private ed i cortili devono essere mantenuti in condizioni decorose e, qualora non a verde, ripristinate o pavimentate con materiali tradizionali: acciottolato, ghiaietto, lastre in pietra, cubetti di porfido, oppure autobloccanti di tipo antichizzato.

21.1.19 *recinzioni.*

Sono di norma vietate nuove recinzioni. Le recinzioni verso lo spazio pubblico dovranno essere realizzate interamente in muratura (muro trattato esternamente ad intonaco civile tinteggiato come la facciata, altezza max. 200 cm), o in griglia metallica su zoccolo in muratura con o senza siepe di protezione (zoccolo in muratura h. 50 cm, griglia metallica h. 150 cm). Deve essere esclusa in ogni caso la realizzazione di recinzioni in elementi in prefabbricato di cemento (pilastri e pannelli).

21.1.20 *impianti tecnologici.*

Di norma essi devono essere incassati o canalizzati così da mascherare le linee o i cavi degli impianti. Tali operazioni devono essere concordate con gli Enti erogatori dei servizi.

21.1.21 *abbaini.* La tipologia dovrà essere quella di tipo tradizionale con esclusione di quelli a forma tonda.

21.2 Documentazione specifica per ottenimento di Permesso di Costruire nei Nuclei di Antica Formazione

Oltre a quanto generalmente previsto nel Regolamento Edilizio, gli elaborati da presentare per l'ottenimento della Permesso di Costruire sono:

- a) estratto di Piano delle Regole, estratto di mappa, estratto dell'indagine idrogeologica e geomorfologica di PGT;
- b) disegni in scala 1:100 di piante, prospetti, comprendenti le fronti degli edifici immediatamente adiacenti, fronteggianti vie, piazze e spazi pubblici e privati; sezioni estese anche agli spazi pubblici e privati a contatto nonché agli edifici fronteggianti;
- c) indicazioni dettagliate dei materiali e dei colori che si intendono utilizzare, corredati di grafici in scala idonea a rappresentare compiutamente i particolari costruttivi e decorativi (comunque non inferiore a 1:20);
- d) dettagli delle eventuali mostre, scritte, insegne, ecc. in scala 1:20 compiutamente quotati ed inseriti nella porzione di edificio interessato;
- e) destinazione d'uso di tutti gli ambienti;
- f) per interventi di demolizione, nuova costruzione o comunque di modifica delle sagome esterne, sono richieste altresì prospettive, assonometrie o immagini fotorealistiche estese al contesto circostante;
- g) relazione di progetto.

In tali elaborati dovranno essere definiti i seguenti elementi:

- l'esatta ubicazione dei corpi di fabbrica;

- i collegamenti verticali e orizzontali, con evidenziazione degli elementi di collegamento con il tessuto viario;
- il partito architettonico delle fronti;
- la sequenza dei colori di facciata;
- l'indicazione dei materiali e delle finiture da impiegarsi;
- la collocazione di insegne e segnaletica urbana;
- la sistemazione delle aree esterne;
- le destinazioni d'uso esistenti e di progetto, le modifiche distributive, volumetriche ed estetiche.

21.3 Documentazione per la presentazione del Piano Attuativo (PA) o altro atto di programmazione negoziata (APN)

Oltre a quanto generalmente previsto nel Regolamento Edilizio, qualora l'intervento sia da assoggettare a P.A. o ad altro atto di programmazione negoziata, il PA/APN dovrà essere presentato corredato dalla documentazione di seguito specificata:

- a) copia della deliberazione di C.C. dalla quale risulti (con idoneo allegato grafico) il perimetro del comparto soggetto a PA/APN;
- b) stralcio dello strumento urbanistico vigente, con l'individuazione del comparto oggetto del PA/APN;
- c) planimetria della consistenza edilizia attuale (tavole dello stato di fatto) del Comparto oggetto di PA/APN in scala 1:200;
- d) indagine storica concernente i singoli immobili compresi nel PA/APN;
- e) planimetria di progetto del P.A. in scala 1: 200, con individuazione delle eventuali "Unità Minime d'Intervento" (U.M.I.), per le quali è consentito prevedere gradi di intervento diversi e tempi di realizzazione non contestuali;
- f) tavola o altro elaborato da cui risultino le norme attuative specifiche ed i tipi d'interventi edilizi previsti per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree compresi nel Comparto del PA/APN;
- g) profili altimetrici e i tipi architettonici degli edifici oggetto di intervento rappresentati in relazione alle condizioni del contesto edificato al contorno e in particolare agli edifici preesistenti di maggiore o particolare interesse, il tutto in scala 1:200;
- h) relazione tecnica illustrativa del progetto di PA/APN;
- i) proposta di convenzione;
- j) in caso di PA/APN di iniziativa comunale, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare con relativo elaborato grafico (desunto dalle mappe catastali) in cui siano evidenziate le aree da espropriare o da vincolare;
- k) in caso di PA/APN di iniziativa comunale, relazione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione degli immobili e delle aree, nonché per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del P.A.

Art. 22. MODALITA' DI INTERVENTO

Le definizioni delle tipologie degli interventi di recupero dal patrimonio edilizio esistente e l'elenco delle opere ammesse sono quelli dell'art. 27 della L.R. 12/05, con le ulteriori precisazioni contenute nei successivi gradi d'intervento.

Oltre alle norme ed alle prescrizioni di cui al presente articolo gli interventi devono avvenire nel rispetto delle prescrizioni edilizie e delle norme morfologiche di cui ai successivi articoli.

E' possibile richiedere una deroga ai limiti di intervento sulla base di motivazioni funzionali, estetiche ed igienico-sanitarie con Permesso di costruire convenzionato da approvare in Consiglio Comunale.

22.1 - Grado di intervento di livello 1 (G1) :

Restauro finalizzato alla conservazione ed al recupero degli edifici di interesse storico monumentale

Riguarda edifici che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici: (edifici di culto, edifici storici monumentali).

Gli interventi di restauro consistono in un insieme sistematico di opere che mirano alla conservazione integrale, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri, degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio e delle sue pertinenze di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Modalità e prescrizioni edilizie

L'intervento è finalizzato alla conservazione dell'organismo edilizio nella sua interezza ambientale, formale e strutturale, nonché al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri architettonici e decorativi attraverso il ripristino delle parti alterate od in cattivo stato di conservazione e l'eliminazione delle sovrapposizioni e degli elementi incongrui, nel rispetto della valenza storica, artistica, ambientale e del valore documentario testimoniale dell'edificio stesso.

Ai fini della valorizzazione dell'organismo edilizio, quando risulti opportuno, sono ammessi interventi volti a recuperare strati, parti di edificio o reperti storicamente ed artisticamente rilevanti.

Sono ammesse modifiche della destinazione d'uso in essere, purché la nuova destinazione sia compatibile con gli obiettivi di conservazione integrale dell'edificio e delle sue pertinenze.

A corredo dell'intervento dovranno essere svolte le opportune indagini di carattere storico-architettonico volte a ricostruire l'evoluzione storico edilizia dell'edificio nonché a documentare e motivare le scelte in merito alle metodologie ed alle tecniche d'intervento, nonché una adeguata documentazione ed illustrazione del progetto architettonico.

Per interventi che interessano l'intero organismo edilizio, o una parte consistente dello stesso, il progetto dovrà essere esteso a tutte le pertinenze dell'edificio (edifici accessori ed aree scoperte) che ne costituiscono parte integrante, in base a quanto risulta della documentazione storica e/o sotto il profilo della continuità ambientale.

22.2 - Grado di intervento di livello 2 (G2).

Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna finalizzata al mantenimento ed alla ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici dell'edificio

Riguarda edifici di particolare valenza architettonica e di natura storico-testimoniale documentata o che rappresentano esempi significativi della tradizione architettonica (edifici a corte, edifici rurali ecc...), con caratteri tipologici e morfologici originari ben riconoscibili.

Gli interventi di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità ed il recupero igienico mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, e morfologico-formali e dei caratteri architettonici, e decorativi originali.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle

esigenze d'uso, la modificazione dell'assetto planimetrico interno finalizzata al recupero funzionale e l'eliminazione degli elementi incongrui.

Modalità e prescrizioni edilizie

L'intervento, volto alla valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originari, prevede:

- conservazione dell'impianto tipologico e dell'aspetto architettonico originario dell'edificio, le modifiche dell'involucro edilizio ammesse sono volte alla rimozione di superfetazioni ed al ripristino dell'aspetto originario, con impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio;
- consolidamento statico delle strutture verticali originarie, con possibilità di sostituzione e/o ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate, mediante tecniche e materiali tradizionali;
- conservazione e ripristino degli elementi morfologici originari dei fronti esterni dell'edificio sia negli aspetti architettonici (partitura e dimensione delle aperture, ordine dei piani, ecc...) che negli elementi di finitura e decorativi; è ammesso il rifacimento delle parti degradate o incongrue mediante l'impiego di materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.

22.3 - Grado di intervento di livello 3 (G3).

Ristrutturazione edilizia finalizzata alla conservazione dell'impianto generale dell'edificio ed alla ricomposizione dei caratteri compositivi.

Riguarda edifici storici coerentemente inseriti nel contesto urbano ed architettonico che conservano caratteri tipologici originari.

Modalità e prescrizioni edilizie

L'intervento volto alla trasformazione dell'edificio conservandone la conformazione planivolumetrica e i caratteri architettonici riferiti alla tradizione costruttiva storica locale, prevede:

- conservazione dell'impianto tipologico e dell'aspetto architettonico originario dell'edificio, le modifiche dell'involucro edilizio ammesse sono quelle volte alla rimozione di superfetazioni ed al ripristino dell'aspetto originario, con impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio;
- consolidamento statico delle strutture verticali perimetrali esterne originarie e di quelle relative ai principali elementi tipologici, con possibilità di sostituzione e/o ricostruzione delle parti degradate, possibilità di sostituzione delle strutture orizzontali con traslazione dei solai esclusivamente al fine di rendere abitabili ambienti attualmente non conformi alle norme igienico-sanitarie;
- conservazione e ripristino degli elementi morfologici principali originari dell'edificio.

L'intervento è inoltre finalizzato alla conservazione ed al ripristino dei caratteri morfologici dell'edificio riferibili alla tradizione storica, attraverso il recupero delle parti alterate od in cattivo stato di conservazione e l'eliminazione delle sovrapposizioni e degli elementi incongrui, mantenendo l'aspetto tradizionale dell'impianto dei fronti (partitura e composizione, nonché forma e dimensione delle aperture). La realizzazione di nuove aperture o la modifica delle esistenti deve pertanto avvenire nel rispetto delle caratteristiche originali della facciata ed essere finalizzata al ripristino di un impianto tradizionale, a tal fine si prescrive l'eliminazione o l'adeguamento delle aperture anomale. Devono inoltre essere conservati gli elementi di finitura e decorativi originali o riferibili alla tradizione architettonica locale.

22.4 - Grado di intervento di livello 4 (G4).**Ristrutturazione edilizia finalizzata alla trasformazione dei fabbricati con il recupero ai fini abitativi**

Riguarda rustici rurali riferibili alla tradizione edilizia storica coerentemente inseriti nel contesto urbano ed architettonico che presentano caratteristiche dimensionali e costruttive che ne consentono la trasformazione ed il recupero ai fini abitativi, nel rispetto dei caratteri architettonici originari, e purché i caratteri dimensionali, di localizzazione ecc.. consentano, attraverso l'intervento di trasformazione, di realizzare spazi abitativi o di servizio, autonomi o di ampliamento di edifici esistenti, atti a garantire tutti i requisiti di idoneità alla permanenza di persone, e tutti i requisiti di vivibilità degli spazi esterni e del contesto in cui l'edificio risulta inserito in termini di accessibilità e parcheggi.

Gli edifici, o parti di essi, che non garantiscono tali requisiti potranno essere utilizzati come edifici accessori alla residenza ed interessati da interventi di ristrutturazione edilizia atti a renderli adeguati a tale funzione.

Modalità e prescrizioni edilizie

L'intervento finalizzato alla trasformazione dell'edificio al fine di renderlo compatibile con la destinazione ammessa, conservandone posizione e aspetti dimensionali generali nonché specifici caratteri architettonici riferiti alla tradizione costruttiva storica locale, prevede:

- conservazione dell'involucro edilizio e dei caratteri peculiari storico-architettonici dell'edificio e dell'impianto tipologico; sono ammesse modifiche volte alla rimozione di superfetazioni, sostituzione o integrazione degli elementi strutturali perimetrali, che versano in cattivo stato di conservazione o non idonei, con impiego materiali e tecniche di realizzazione compatibili con i caratteri dell'edificio;
- consolidamento e completamento con sostituzione delle parti non recuperabili delle strutture orizzontali, con possibilità di sostituzione integrale in caso di particolare degrado o scarsa consistenza delle strutture, o in caso di necessaria traslazione dei solai, al fine di rendere abitabili ambienti che non raggiungono altezze interne sufficienti o di garantire una migliore integrazione dell'edificio nel contesto architettonico, purché tali interventi non risultino in contrasto con le finalità di conservazione dell'impianto tipologico, e dei caratteri architettonici dell'edificio.

L'intervento è inoltre finalizzato ad un corretto inserimento del nuovo organismo edilizio nel contesto del nucleo antico. La morfologia dell'edificio, i caratteri architettonici ed i materiali di finitura dovranno pertanto relazionarsi con i canoni della tradizione costruttiva locale in riferimento agli altri edifici storici del comparto in cui l'edificio risulta inserito, in particolare i fronti che si affacciano sugli spazi pubblici o inseriti in cortine edilizie dovranno essere progettati nel rispetto dei caratteri compositivi che connotano i fronti circostanti.

L'intervento di recupero e trasformazione dei rustici o manufatti edilizi non più utilizzati è comunque subordinato, all'atto del rilascio del titolo abilitante l'intervento edilizio, al reperimento della quota di standard per la funzione insediata, nella misura e secondo le modalità previste dalle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, ivi compresa la facoltà di monetizzazione delle aree non reperibili.

22.5 - Grado di intervento di livello 5 (G5).**Ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e ricostruzione e/o ricomposizione volumetrica**

Riguarda gli edifici storici che abbiano subito consistenti interventi di alterazione morfologica:

- gli edifici fin dall'origine privi di coerenza compositiva;

- gli edifici di più recente costruzione, che, per impatto volumetrico o utilizzo di motivi compositivi estranei ai luoghi o per impiego di materiali inadeguati, risultino in grave contrasto rispetto all'edilizia storica;
- edifici accessori.

Gli interventi di ricostruzione edilizia sono quelli volti a una trasformazione complessiva degli organismi edilizi mediante interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio volti a configurare un nuovo organismo edilizio meglio inserito nel tessuto urbano e nel contesto storico-architettonico.

Tali interventi comprendono la modifica, la sostituzione parziale o totale dell'edificio, mediante demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime per gli edifici inseriti in cortine edilizie e per quelli storici, per i quali l'intervento è soggetto a vincolo planivolumetrico.

L'intervento di recupero e trasformazione degli edifici accessori non più utilizzati è comunque subordinato, all'atto del rilascio del titolo abilitante l'intervento edilizio, al reperimento della quota di standard per la funzione insediata, nella misura e secondo le modalità previste dalle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, ivi compresa la facoltà di monetizzazione delle aree non reperibili.

Per gli edifici isolati di recente realizzazione è ammessa la demolizione con successiva nuova costruzione in posizione diversa nel lotto, attraverso l'istituto del permesso di costruire convenzionato.

Sulla base di motivazioni di miglioramento della funzionalità urbana del contesto e dello specifico edificio è possibile effettuare uno spostamento del sedime con la ricostruzione attraverso un Permesso di Costruire Convenzionato.

Modalità e prescrizioni edilizie

Sono ammessi tutti gli interventi, ivi compresa la demolizione con ricostruzione dell'edificio all'interno del comparto urbanistico, purché finalizzati ad un migliore inserimento urbanistico ed architettonico nel tessuto ambientale storico circostante.

In caso di demolizione con ricostruzione è ammessa la ricostruzione della S.I.p. esistente.

L'intervento deve essere subordinato a "Permesso di costruire convenzionato" che dovrà definire i requisiti edilizi (verde e parcheggi) da reperire nel lotto di pertinenza relativamente alle destinazioni previste nel rispetto dei parametri generali di Piano.

Dovrà essere garantita la dotazione minima di parcheggi privati di cui al Regolamento edilizio vigente.

Nel caso di demolizione di edificio fronte strada il nuovo edificio dovrà garantire la continuità della cortina edilizia in cui risulta inserito sia sotto il profilo della sagoma edilizia (allineamento tetti e facciate) che dei caratteri morfologici ed architettonici dell'impianto di facciata.

Per gli edifici accessori in caso di demolizione e ricostruzione la superficie coperta non potrà essere incrementata oltre il 20% rispetto all'esistente e la superficie utile non residenziale non potrà aumentare oltre il 10% rispetto all'esistente.

I nuovi edifici devono risultare correttamente integrati nel contesto ambientale ed architettonico sia per quanto riguarda le caratteristiche dell'organismo edilizio (sagoma edilizia, perimetro, altezze, andamento tetti, ecc...) ed il suo posizionamento all'interno del lotto, che per l'aspetto architettonico (morfologia, tipologia caratteri e materiali di finitura). A tal fine il progetto dovrà essere corredato da un inquadramento planivolumetrico esteso al contesto in cui l'edificio si inserisce e da un rilievo delle caratteristiche architettoniche degli edifici circostanti quale documentazione a sostegno delle scelte progettuali operate.

Per gli edifici soggetti a vincolo planivolumetrico la ricostruzione dovrà avvenire sullo stesso sedime dell'edificio esistente. Sono comunque ammesse modifiche dell'involucro edilizio (sagoma edilizia, perimetro, altezze, andamento tetti, ecc...), volte ad una migliore

integrazione nella cortina edilizia, sono inoltre ammesse modifiche dell'involucro edilizio volte alla rimozione di superfetazioni e di opere di recente realizzazione mal inserite nel contesto architettonico ed ambientale, nonché quelle di minore entità volte al ripristino dell'aspetto originario o tradizionale;

Il nuovo volume dovrà garantire una continuità dell'edificio nella cortina circostante attraverso opportuni allineamenti dei fronti e della copertura agli edifici circostanti.

Pertanto in caso di demolizione con ricostruzione, l'edificio sarà assoggettato a permesso di costruire convenzionato che definirà sulla base dei parametri planivolumetrici ricavati dall'organizzazione morfologica e tipologica originaria, i parametri planivolumetrici relativi al Volume, che non potrà essere superiore all'esistente. Il permesso di costruire convenzionato definirà inoltre i requisiti edilizi (verde e parcheggi) da reperire nel lotto di pertinenza relativamente alle destinazioni previste nel rispetto dei parametri generali di PGT.

L'inserimento dei nuovi organismi edilizi potrà avvalersi anche di tecniche e di materiali non strettamente legati alla tradizione, purché la composizione del nuovo volume costituisca un armonioso inserimento nel tessuto urbano e proponga una alta qualità progettuale.

In particolare si prescrive quanto segue:

- a) si dovrà tendere al mantenimento o al ripristino degli allineamenti originari, nonché rispettare le previsioni di percorso, di spazi pubblici o di uso pubblico eventualmente previsti negli elaborati grafici di PdR;
- b) dovranno essere proposti volumi la cui caratterizzazione formale tenga conto dell'andamento della strada, della continuità delle superfici che costituiscono la cortina edilizia sull'area, degli allineamenti con gli edifici adiacenti;
- c) il progetto dovrà evidenziare gli studi compositivi di facciata, in relazione alle scansioni dei prospetti adiacenti;
- d) dovranno essere scelti materiali e colori che si armonizzino con quelli degli edifici limitrofi;
- e) dovranno essere attentamente studiati e rappresentati graficamente tutti i dettagli costruttivi che caratterizzano il progetto.

Qualora si proceda a demolizione di porzioni di edificio definite superfetazioni, rispetto all'impianto originario è consentito il recupero totale o parziale della relativa Slp, purché l'intervento proposto configuri una complessiva coerenza compositiva con l'intorno e non superi in altezza gli edifici limitrofi.

Le norme del presente punto potranno essere applicate anche agli edifici non vincolati con apposito vincolo di cui al Codice dei beni culturali (D.Lgs. 42/2004) per interventi di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento che comportino un rinnovo dell'involucro esterno tale da perdere i riferimenti alle tipologie consolidate del centro storico.

22.6 - Grado di intervento di livello 6 (G6).

Demolizione senza ricostruzione

Riguarda costruzioni, edifici o parti di essi dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione ed in particolare:

- quelle strutture o quei volumi che siano stati realizzati in totale contrasto con la coerenza compositiva e formale del contesto (tettoie, autorimesse in lamiera, gabbiotti, ecc);
- quegli elementi che sono stati impropriamente aggiunti all'edificio principale, alterandone la composizione complessiva originaria (tamponamento di balconi, di loggiati, di cortili, corpi aggettanti sui prospetti);

- tipi di finitura realizzati con materiali e forme in dissonanza con l'organismo originario.

E' prevista la demolizione dell'edificio o delle parti di esso individuate con apposita simbologia sugli elaborati grafici (*Tavola PR CS 8 Prescrizioni di intervento_Cons_MOD_Oss*).

Modalità e prescrizioni edilizie

La demolizione senza ricostruzione di tali costruzioni ed edifici è condizione inderogabile per il rilascio di qualsiasi concessione nell'ambito dell'unità minima di intervento di cui fanno parte tali costruzioni od edifici, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'eliminazione delle suddette superfetazioni è obbligatoria, contestualmente all'ottenimento di qualunque D.I.A. o Permesso di Costruire anche in relazione agli edifici di cui costituiscono pertinenza.

L'eliminazione delle superfetazioni può causare una diminuzione di Slp. In tale caso, la superficie può essere parzialmente o totalmente recuperata all'interno del fabbricato oggetto di Permesso di Costruire, ricollocando la stessa in modo da non alterare la composizione complessiva del contesto o del singolo edificio. Gli edifici ove si dovrà procedere a demolizione (con eventuale riutilizzo della Slp secondo i criteri sopra richiamati) sono stati individuati nelle Tavole del Piano delle Regole. Altre superfetazioni presenti sui fabbricati, così come definite precedentemente, anche se non specificamente identificate nelle tavole di Azionamento dei nuclei di antica formazione, potranno essere individuate dall'Amministrazione Comunale, in sede di presentazione del progetto, o segnalate dagli aventi titolo, contestualmente alla presentazione del progetto di intervento. Le aree che a seguito degli interventi di demolizione si rendono scoperte devono essere adeguatamente sistemate a giardino o a cortile in base a quanto definito per le aree scoperte limitrofe secondo quanto prescritto dalle norme e morfologiche.

Fino all'avvenuta demolizione sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

22.7 - Ristrutturazione urbanistica soggetta a Progettazione coordinata.

Per gli ambiti in cui l'assoggettamento a modalità d'intervento specifiche non è sufficiente a consentire il raggiungimento di un conveniente assetto urbanistico ed architettonico, e per gli interventi di recupero ai fini residenziali (o ad essi compatibili) dei manufatti e rustici non più utilizzati, gli interventi previsti si configurano come ristrutturazione urbanistico-edilizia e devono essere assoggettati a pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere volti ad un miglioramento complessivo del tessuto urbano del nucleo antico attraverso la creazione di centralità urbane ed un migliore rapporto tra l'edificato e gli spazi pubblici e collettivi.

Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente, il Piano attuativo o il Permesso di costruire convenzionato dovranno prevedere:

- a) la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro del piano attuativo, e la realizzazione delle opere stesse;
- b) la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria in base a quanto stabilito dal Piano dei Servizi. In relazione alla dotazione unitaria del PGT, per le categorie di intervento sugli edifici esistenti, dovranno essere reperite aree in base alle nuove destinazioni degli spazi ricavati negli edifici a seguito di ristrutturazione, ampliamento, ricostruzione e modifica della destinazione d'uso.

Qualora non siano espressamente indicate dagli elaborati grafici o nelle specifiche schede di intervento aree per servizi in cessione all'interno del comparto, e qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati monetizzino il valore delle aree non cedute.

Art. 23. PRESCRIZIONI EDILIZIE

Nella *Tavola PR CS 8 (Prescrizioni di intervento_Cons_MOD_Oss)* sono inoltre indicate le prescrizioni edilizie che definiscono indirizzi d'intervento particolari previsti per alcuni edifici. Tali prescrizioni si applicano di norma per tutti gli interventi edilizi con esclusione di quelli di manutenzione o di quelli regolati da pianificazione attuativa qualora le soluzioni prospettate dal piano attuativo siano motivatamente ritenute più confacenti alle caratteristiche complessive dell'intervento.

23.1 - Eliminazione superfetazioni

Per le superfetazioni (elementi aggiunti impropriamente alla sagoma edilizia originaria) è prescritta la demolizione con recupero della eventuale S.l.p., se regolarmente autorizzata, quale incremento della S.l.p. del fabbricato principale. L'intervento prevede inoltre il ripristino della porzione di facciata lasciata libera da tali demolizioni nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfologiche e decorative della facciata stessa e dell'edificio di cui la stessa è parte.

23.2 - Prescrizioni sulla morfologia dei fronti

23.2.1 - Mantenimento delle caratteristiche morfologiche

Sono individuate con apposito simbolo grafico le facciate di pregevole valenza architettonica per le quali si prescrive la conservazione dei caratteri originari relativi all'impianto di facciata (composizione, partitura, dimensione e tipologia delle aperture, ecc.), agli elementi decorativi (cornicioni, fasce marcapiani, fregi, lesene, pitture ecc.). Su tali facciate saranno pertanto ammessi interventi di manutenzione e restauro nonché quelli volti all'eliminazione ed alla rimozione di elementi anomali e/o al ripristino delle caratteristiche originarie. E' ammesso il rifacimento delle parti degradate o incongrue mediante l'impiego di materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio

23.2.2 - Elementi tipologici e morfologici da conservare

Sono individuati con apposito simbolo grafico gli elementi architettonici o decorativi puntuali di particolare pregio di cui è prescritta la conservazione. Tali elementi potranno essere esclusivamente sottoposti ad interventi di manutenzione e restauro. E' ammesso il rifacimento delle parti degradate o incongrue mediante l'impiego di materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. Resta comunque inteso, che per tutte le categorie d'intervento è prescritta la conservazione degli elementi architettonici di pregio anche se non esplicitamente individuati negli elaborati grafici, in particolare per quanto riguarda gli edifici di maggior pregio storico-architettonico in quanto gli elementi tipologici e morfologici risultano generalmente diffusi e rappresentano le valenze storico artistiche che connotano l'edificio e ne rendono opportuna la conservazione.

Art. 24. CORTILI ED AREE SCOPERTE PRIVATE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

Sono aree scoperte private di pertinenza degli edifici (cortili, viali di accesso, aree di manovra ecc...). Tali aree dovranno essere adeguatamente sistemate in sintonia con l'ambiente storico circostante. Cortili, viali e percorsi di accesso nonché aree di manovra e di disimpegno degli edifici potranno essere pavimentati; tali pavimentazioni dovranno

essere realizzata con materiali tradizionali quali acciottolato, porfido, lastricato in pietra. Nei cortili e nelle aree scoperte non inserite in comparti architettonici di particolare valenza storica è ammesso l'uso di pavimentazioni in blocchetti in cemento autobloccanti che richiamano per forma, colori e finitura dei materiali le pavimentazioni tradizionali. Per le aree già pavimentate con materiali non ammessi si prescrive la sostituzione ed il ripristino di una pavimentazione più consona al contesto.

Le aree scoperte con pavimentazione tradizionale di particolare pregio, dovranno essere conservate nelle forme e nei materiali tradizionali esistenti.

Non potranno essere realizzate nuove recinzioni all'interno dei cortili, se non mediante l'uso di siepi e di elementi vegetali di altezza non superiore a 1,50 m, e le recinzioni esistenti dovranno essere eliminate.

E' ammessa in tali aree la realizzazione di strutture temporanee amovibili di copertura, (che delimitano quindi spazi aperti sui lati) per l'attrezzatura di spazi esterni connessi alle attività di somministrazione di alimenti e bevande, per una superficie coperta non superiore a 50 mq. Tali strutture dovranno essere realizzate coerentemente inserite nel contesto storico architettonico sia per quanto riguarda il disegno che i materiali ed i colori di finitura.

Art. 25. AREE VERDI PRIVATE: PARCHI, GIARDINI E ORTI

Sono aree scoperte private di pertinenza degli edifici o aree libere per le quali si prescrive la sistemazione a verde (giardini, orti, ecc...). All'interno di queste aree la pavimentazione dovrà essere limitata alla realizzazione di percorsi, aree di sosta, ecc...

Queste aree sono prive di edificabilità propria e sono consentite nuove costruzioni per autorimesse connesse alla residenza ed edifici accessori nel limite massimo di mq 20 per ogni proprietà.

Con apposito simbolo grafico sono individuati parchi e giardini privati di pregio, costruiti in forma tradizionale con vegetazione ed elementi costruttivi e di arredo di particolare valore architettonico. Per tali giardini si prescrive la conservazione nelle forme e nello stile tradizionale in cui risultano realizzati; si prescrive inoltre il mantenimento degli elementi costruttivi, di arredo e di finitura originari o tradizionali e la conservazione degli esemplari arborei di pregio, per quanto non in contrasto con esigenze di tutela della pubblica incolumità o di sostituzione degli elementi malati.

Art. 26. PARCHEGGI E AUTORIMESSE

Per gli interventi di "ristrutturazione edilizia", nonché in caso di cambio di destinazione d'uso con o senza opere, e per gli interventi di "Ricostruzione edilizia" e di "Ristrutturazione urbanistica", devono essere individuati appositi spazi per parcheggi privati, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942 come sostituito dall'art. 2 punto 2 della Legge 122/1989, in misura non inferiore al massimo tra il rapporto di 1 mq/ 3,5 mq di S.I.p.

Per le altre funzioni e destinazioni d'uso si rimanda alle specificazioni del precedente art. 11.

Per le funzioni non residenziali almeno il 50% degli spazi a parcheggio deve essere direttamente accessibile da spazio pubblico.

I parcheggi privati possono essere ricavati nelle aree di pertinenza degli edifici stessi o su aree all'uopo asservite entro un raggio di 300 metri (misurati in linea d'aria) dall'edificio principale, o mediante realizzazione di autorimesse all'interno degli edifici oggetto di intervento, in edifici accessori limitrofi di pertinenza dell'edificio principale o in altri edifici accessori all'uopo asserviti mediante apposito atto, oppure possono inoltre essere realizzate nel sottosuolo, nel rispetto di quanto prescritto nei successivi capoversi.

L'intervento per la realizzazione di autorimesse in locali esistenti negli edifici è consentito solo se non vengono alterate le caratteristiche morfologiche dell'edificio e se non risulta in contrasto con specifiche prescrizioni di conservazione stabilite dalle modalità di intervento e dalle prescrizioni edilizie.

La possibilità di realizzare autorimesse al piano terra degli edifici mediante nuove aperture nei fronti principali (sia su spazio pubblico che interni alle corti) non è comunque consentita negli edifici monumentali, ed in quelli di particolare valenza storico architettonica o con impianto tipologico riconoscibile; non è inoltre consentita nei fronti che affacciano su spazi pubblici.

In genere si dovrà privilegiare l'uso di locali non aventi originarie caratteristiche abitative e non recuperabili ad uso abitativo.

Al fine di garantire la dotazione minima di parcheggi privati, sarà comunque ammessa la realizzazione di autorimesse sotterranee, o seminterrate se inserite in terreno con morfologia a balze, purché sistemate con tetto a giardino, correttamente inserite nel contesto ambientale e non in contrasto con prescrizioni relative alla conservazione ed alla salvaguardia di elementi di particolare pregio ambientale (giardini, alberi monumentali ecc.) e/o storico-architettonico (pavimentazioni, assetto dei cortili ecc...). Tali accessori, se interrati, potranno essere realizzati anche a confine di proprietà.

Le autorimesse interrate non hanno distanze minime da rispettare nei confronti del confine di proprietà o di altro edificio, mentre devono avere una distanza dalla pubblica via pari alla profondità della costruzione rispetto al piano stradale.

I parcheggi realizzati su aree che non costituiscono pertinenza dell'edificio principale o che non siano aree contigue della medesima proprietà, dovranno essere asserviti mediante apposito atto, debitamente registrato e da trasciversi – in caso d'uso – a spese del concessionario, da annotare in apposito registro da tenersi a cura dell'ufficio tecnico, e risulteranno vincolati a tale funzione. Tale vincolo cesserà solo in caso di reperimento di altre aree a parcheggio che assolvano la medesima funzione, di modifica della destinazione del fabbricato, o modifica delle presenti norme tecniche in merito a tale argomento. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare all'interno dell'unità minima di intervento la dotazione di parcheggi privati relativi all'intervento edilizio sarà possibile la monetizzazione della quota non realizzabile secondo disposizioni dettate dall'amministrazione Comunale.

In aree libere, non di pertinenza o asservite ad edifici, di adeguata dimensione e non interessate da elementi di valore storico architettonico è inoltre possibile realizzare parcheggi o autorimesse collettive sotterranee, finalizzate a soddisfare il fabbisogno di spazi di sosta al servizio dell'abitato dei nuclei antichi. Tali parcheggi dovranno essere prioritariamente destinati a soddisfare il fabbisogno dei residenti privi di autorimesse, e di liberare le corti dagli edifici accessori recenti inseriti nel tessuto in modo disorganico.

La loro realizzazione è subordinata a concessione convenzionata con l'Amministrazione Comunale che dovrà valutare l'idoneità della proposta rispetto alla localizzazione, definire le modalità d'intervento e di sistemazione delle aree soprastanti al fine di garantire un corretto inserimento nell'ambiente del nucleo antico e stabilire modalità di assegnazione dei posti macchina al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi prioritari.

Art. 27. RECUPERO DEI SOTTOTETTI

Per i sottotetti esistenti alla data di adozione del presente piano è consentito il recupero ai fini abitativi con le modalità previste dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e con le ulteriori prescrizioni specificate dalle presenti norme.

Ai fini dell'applicazione della citata legge regionale n. 12 del 2005, per il riuso dei sottotetti esistenti è da considerarsi altezza massima di Piano, derogabile in fase di riutilizzo abitativo dei sottotetti stessi, sia l'altezza all'imposta di gronda esistente, sia l'altezza di colmo esistente per un massimo di m 1,60 fino al raggiungimento di allineamenti degli edifici contermini e/o del contesto per gli edifici appartenenti ad una cortina edilizia e comunque non superiore a m 1,60 per gli edifici isolati o con copertura architettonicamente indipendente. L'incremento dell'altezza relativo alla formazione dell'isolamento termico non è computato nelle misure sopra indicate, ma dovranno comunque essere conservati gli allineamenti delle linee di gronda e di colmo sulle falde con sviluppo unitario o complanari a quelle degli edifici limitrofi.

Gli interventi dovranno avvenire senza alcuna modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. La sagoma del tetto dovrà rimanere inalterata, così come quella dell'edificio. Eventuali spostamenti dei solai dovranno avvenire nel rispetto delle modalità di intervento e delle prescrizioni edilizie del presente piano previste per l'edificio specifico, e non dovranno comunque comportare la modifica della partitura altimetrica delle facciate.

Art. 28. PRESCRIZIONI DI TUTELA DEL PAESAGGIO DEI NUCLEI ANTICHI

a) per tutti gli interventi valgono le seguenti prescrizioni generali:

1. In considerazione della persistenza, nell'attuale morfologia urbana, di configurazioni edilizie, stilistiche e decorative che richiamano elementi della struttura storica del paese, i progetti riguardanti immobili comunque definiti dagli elaborati grafici di P.G.T. devono rilevare gli elementi architettonici, costruttivi e decorativi di pregio e/o di presumibile valore storico, compresi quelli situati nelle aree libere di pertinenza.

Tale rilievo deve essere opportunamente documentato (con fotografie e rappresentazioni grafiche estese anche al contesto) ad accompagnamento degli atti presentati al comune per la richiesta del titolo abilitativo all'intervento.

2. E' in ogni caso fatto obbligo di conservare tutti i preesistenti elementi costruttivi e decorativi di pregio (con particolare riguardo a volte, archi, soffitti, stipiti di porte e finestre, camini, cornici, lesene, fasce marcapiano e altri elementi decorativi, scultorei e pittorici, anche se realizzati con materiali non pregiati come graniglie di cemento, cotto, ecc.), eventualmente ricollocandoli in altra posizione idonea a valorizzarli. Il progetto stesso deve indicare, con rigore tecnico-scientifico, le tecniche di restauro che si intendono adottare per la conservazione di tali elementi.

3. E' generalmente consigliato, anche nel caso di demolizione e ricostruzione (ove ammessa), l'uso di materiali tradizionali, sia per le parti esterne dell'edificio, che per le parti interne. È comunque vietato l'uso in vista di materiali metallici, plastici, litoidi, ceramici a superficie lucida e/o riflettente, o dipinta con colori puri, come:

- l'alluminio anodizzato,
- le piastrelle, o tessere da rivestimento, in ceramica smaltata, a meno che non si tratti di elementi decorativi coerenti con i caratteri stilistici dell'edificio,
- i vetri specchianti,
- le vernici plastiche a superficie lucida e le tinte polimeriche, o comunque pellicolanti, di tono piatto e uniforme e non granigliate. Gli eventuali intonaci granigliati devono essere stesi in modo che la superficie sia somigliante a quella dell'intonaco di malta a base cementizia.

Il progetto di intervento edilizio nel Centro Storico superiore alla manutenzione straordinaria deve avere una solida e documentata impostazione architettonica delle scelte in merito a composizione, tipologia, materiali, colori, decorazioni e dettagli in relazione al contesto ed all’inserimento ambientale.

b) Riguardo ai singoli elementi costruttivi si rimanda a quanto indicato all’art.21.

Eventuali soluzioni diverse da quelle sopra previste, ma coerenti con i criteri enunciati, saranno specificatamente sottoposte a giudizio – oltre che del Responsabile dell’Ufficio tecnico comunale – della Commissione Comunale per il Paesaggio, fornendo anche tutte le campionature richieste.

CAPO III – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

ART. 29. AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Le aree e gli ambiti normati nei successivi commi, sono caratterizzati da prevalente destinazione residenziale.

Le presenti norme individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento salvo diverse puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione degli Ambiti di trasformazione di cui alla normativa del Documento di Piano.

Il recupero di sottotetti a fini abitativi nei modi previsti dalla legislazione regionale vigente è consentito con la possibilità di modificare sia l'altezza all'imposta di gronda esistente, sia l'altezza di colmo esistente per un massimo di m 1,60.

Per gli edifici di tipologia produttiva in cui risultano insediate attività produttive esistenti negli ambiti residenziali sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo. E' inoltre ammessa la riconversione ai fini residenziali mediante ristrutturazione edilizia.

29.1 Destinazioni ammesse nelle zone residenziali

Sono sempre ammesse nelle zone residenziali le funzioni principali della residenza (RP) di cui all'art. 7.2.1 e le Attrezzature e servizi di base (RS).

Sono inoltre di norma ammesse le funzioni complementari ed accessorie compatibili con la residenza di cui all'art. 7.2.1, l'esclusione di alcune funzioni viene direttamente disciplinate dagli specifici articoli di zona.

Non sono ammesse in genere le attività produttive di cui all' art. 7 2.2, le attività terziarie e direzionali di cui all'art. 7.2.3 e le attività agricole di cui all'art. 7.2.4, ad eccezione delle attività che si configurano come funzioni complementari alla residenza e risultano espressamente indicate come tali all'art. 7.2.1

Non sono ammesse inoltre, le strutture di culto al di fuori di quelle espressamente indicate dal piano con apposita simbologia e le attività che arrecano disturbo alla residenza, che generano traffico pesante o di elevata intensità.

29.2 Adeguamento patrimonio edilizio esistente

Nelle zone residenziali del tessuto urbano consolidato, per i soli lotti che hanno saturato la capacità edificatoria di PGT e per quelli la cui capacità edificatoria residua sia inferiore a 150 mc, sono ammessi ampliamenti degli edifici residenziali esistenti, finalizzati all'adeguamento per esigenze abitative, che prevedano in alternativa:

- sovrelevazione delle murature perimetrali e del colmo della copertura per un'altezza massima di 160 cm, unicamente per assicurare l'altezza media ponderale di m 2,40 che sarà calcolata dividendo il volume della parte di sotto tetto la cui altezza superi m 1,50 per la superficie relativa, al fine di rendere abitabili - anche parzialmente - nel rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti, i sottotetti esistenti;
- altri interventi edilizi di ampliamento che non comportino la creazione di corpi edilizi autonomi, nella misura massima di 150 mc per ciascun edificio residenziale.

Tale intervento è ammesso anche per gli edifici con tipologia a villette a schiera (con partito architettonico costante) purché dotati di area pertinenziale di proprietà, in tale caso l'ampliamento della sagoma dell'edificio, deve garantire un impianto architettonico coerente dei prospetti.

Art. 30. TESSUTO EDIFICATO RESIDENZIALE DI RISPETTO MORFOLOGICO

Sono così denominate le aree che comprendono la porzione di insediamenti che connotano il tessuto urbano, aventi caratteristiche morfologiche e tipologiche simili a quelle del tessuto classificato come storico o di antica formazione ma realizzato in epoca più recente. Tali ambiti, di norma contigui al tessuto storico conservano significativi brani di tessuto urbano costituiti da edificazione avvenuta tra la fine dell'ottocento e i primi del novecento secondo regole di composizione morfologica e con caratteri architettonici che perseguono una continuità con la maglia storica, e che risultano differenti dal contesto degli edifici isolati di più recente edificazione.

Considerata la particolare rilevanza sotto il profilo paesaggistico e la continuità con i caratteri del tessuto storico si prevede la conservazione dei caratteri fisici e morfologici dell'esistente.

In esse sono consentiti interventi di recupero e di riqualificazione del patrimonio edilizio e/o di ristrutturazione urbanistica finalizzati a completare il contesto con un disegno rispettoso dei caratteri morfologici.

- Prescrizioni d'intervento

Di norma, mediante permesso di costruire o DIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

Oltre a tutti gli interventi di recupero e trasformazione del patrimonio edilizio esistente che non comportano incremento della volumetria esistente, sono ammessi, per gli edifici che non risultano coerenti con il contesto, interventi di demolizione e successiva nuova costruzione finalizzata ad una migliore integrazione nella morfologia del comparto.

Tali interventi devono essere assoggettati a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato e rispondere ai seguenti parametri :

If = possibilità di incremento max 20% rispetto all'If esistente.

Rc = 40 %

Rv = 20 %

Hm = 10,50 m

Hp = corrispondente agli edifici circostanti del comparto in cui l'ambito di intervento risulta inserito e comunque non superiore a 2 piani f.t. (oltre ad eventuale sottotetto e/o seminterrato);

Dc = $\frac{1}{2}$ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti;

Ds = 7,50 m per calibro stradale fino a metri 15,00;

10,00 m per calibro stradale oltre metri 15,00

Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti.

E' in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Paesaggio, consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori.

Per tali interventi è ammesso comunque l'allineamento dei fabbricati ad una distanza dal ciglio pari a quello della cortina edilizia in cui risultano inseriti o dei fabbricati adiacenti.

Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal Codice della Strada.

De = pari ad H, con minimo 10,00 metri

In aderenza nei casi consentiti.

Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale di Igiene.

In questa zona è consentita l'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche, per i soli interventi che comportino la modifica della sagoma della copertura stessa all'altezza di zona o nel limite massimo di rialzo di m 1,60 rispetto all'esistente.

E' ammessa la costruzione "una tantum" e previo rilascio di idoneo titolo abilitativo, di opere accessorie per i giardini (depositi e attrezzi simili) fino a un massimo di 9 mq di Superficie lorda di pavimento, con altezza massima di m 2,40 misurata dal piano del terreno naturale e fino all'intradosso della copertura (nel punto più alto); tali opere accessorie non concorrono al computo della Superficie coperta (Sc) né della Superficie lorda di pavimento (S.l.p.).

- Norme particolari

E' prescritto il mantenimento e/o il ripristino degli apparati decorativi esistenti e dei manufatti di pregio quali verande, balconi e pensiline, tipologie costruttive e di copertura, materiali.

- Obiettivi di qualità paesistica

La pianificazione attuativa ed anche le trasformazioni effettuate mediante intervento edilizio diretto (permesso di costruire, D.I.A. o S.C.I.A. non conseguente a Piano Attuativo) dovranno perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

a) integrazione degli edifici e dei manufatti nel contesto edificato ed ambientale.

Gli interventi edilizi, sia di nuova costruzione sia (eventualmente) di recupero di edifici esistenti, dovranno essere di qualità architettonica tale da porsi in positivo rapporto dialettico con l'edificato circostante – in particolare per le parti adiacenti al nucleo di antica formazione – e risultare quali elementi qualificanti e migliorativi del medesimo.

b) formazione di idoneo apparato vegetazionale.

Particolare cura dovrà essere posta, per ciascun intervento, nella progettazione delle sistemazioni delle aree scoperte, con particolare riguardo alla formazione di idoneo apparato vegetazionale.

La progettazione degli interventi finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune. Nel progetto di intervento dovrà essere indicata la sistemazione degli spazi esterni e l'assetto della vegetazione da considerare ai fini dell'impatto paesistico del progetto.

Art. 31. VILLE E COMPLESSI CON PARCO (RVP)

Sono così denominate le aree con significativa presenza di parchi e giardini che costituiscono pertinenza di edifici residenziali. In particolare tali ambiti si riferiscono ad un'edificazione a bassa densità caratterizzata da una tipologia ad edificio isolato, tipo villa, con ampio spazio a giardino, connotato a sua volta da un'elevata incidenza di verde paesaggistico di buon livello quantitativo. In questi ambiti è molto importante la conservazione del rapporto tra edificio e area pertinenziale, in particolare per quanto riguarda gli elementi di vegetazione che caratterizzano i giardini. In esse sono consentiti modesti interventi edificatori di carattere residenziale, purché adeguatamente inseriti nel contesto e a condizione che siano salvaguardate le caratteristiche paesaggistiche; in particolare venga potenziato il patrimonio arboreo e conservate le valenze storico-architettoniche dei giardini. Dovrà essere valorizzata la componente vegetazionale e a tal

fine le istanze volte ad ottenere il permesso di costruire saranno corredate dall'indicazione delle nuove piantumazioni a completamento del giardino.

- Prescrizioni d'intervento

Di norma, mediante permesso di costruire, DIA o SCIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, compresa anche la demolizione e nuova costruzione.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

If = possibilità di incremento max 20% rispetto all'If esistente.

Rc = 20 %

Rv = 60 %

Hm = 9,00 m

Hp = 2 piani f.t. (compreso sottotetto abitabile)

Dc = $\frac{1}{2}$ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

Ds = 5,00 m per calibro stradale inferiore a m 7,00

7,50 m per calibro stradale compreso fra m 7,00 e m 15,00

10,00 m per calibro stradale superiore a metri 15,00

Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti.

E' in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Paesaggio, consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori. Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal Codice della Strada.

De = pari ad H, con minimo 10,00 metri

In aderenza nei casi consentiti.

Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale di Igiene.

ART. 32. AMBITI CONNOTATI DA DISEGNO URBANO UNITARIO (IR 1)

Sono così denominati gli ambiti completamente edificati costituiti da complessi edilizi di recente edificazione, caratterizzati da un disegno morfologico coordinato ed unitario, e da caratteri architettonici omogenei.

Considerata la particolare connotazione morfologica ed architettonica, il piano persegue la conservazione del disegno unitario di tali comparti, sia sotto il profilo morfologico che architettonico.

Non sono pertanto ammessi interventi che modifichino gli aspetti tipologici e i caratteri architettonici e decorativi in maniera incoerente o peggiorativa.

E' ammessa l'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche, che comporti interventi di modifica dell'andamento della copertura nel limite massimo di un rialzo di m 1,60.

Tra le funzioni complementari previste per le zone residenziali non sono ammesse le funzioni: (RA) - (RT relativamente alle attività commerciali e direzionali che comportano sportelli aperti al pubblico) - (RC) - (RRS)

Prescrizioni d'intervento

Di norma, mediante permesso di costruire, DIA o SCIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, compresa anche la demolizione e nuova costruzione.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

if = esistente

Rc = esistente

Rv = esistente

Hm = esistente

Hp = esistente

Dc = $\frac{1}{2}$ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

Ds = 5,00 m per calibro stradale inferiore a m 7,00

7,50 m per calibro stradale compreso fra m 7,00 e m 15,00

10,00 m per calibro stradale superiore a metri 15,00

Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti.

Nei complessi di villette a schiera è possibile la realizzazione di ampliamenti "una tantum" nella misura massima di mc 150 per ogni unità immobiliare. Il primo intervento dovrà verificare la replicabilità per le altre porzioni del medesimo corpo.

Complessivamente dovranno essere realizzati interventi omogenei tra loro che garantiscano l'unitarietà del corpo originario.

E' in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione paesaggio, consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori.

Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal Codice della Strada.

De = pari ad H, con minimo 10,00 metri

In aderenza nei casi consentiti.

Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale di Igiene.

E' ammessa la costruzione "una tantum" e previo rilascio di idoneo titolo abilitativo, di opere accessorie per i giardini (depositi e attrezzi simili) fino a un massimo di 9 mq di Superficie lorda di pavimento, con altezza massima di m 2,40 misurata dal piano del terreno naturale e fino all'intradosso della copertura (nel punto più alto); tali opere accessorie non concorrono al computo della Superficie coperta (Sc) né della Superficie lorda di pavimento (S.l.p.).

Per superfici fino a mq. 4,00 il titolo abilitativo è costituito da una comunicazione con procedura e modalità da richiedere presso l'ufficio tecnico.

ART. 33. AMBITI RESIDENZIALI DIFFUSI A EDIFICAZIONE SINGOLA (IR 2)

Sono così denominate le parti del tessuto consolidato quasi totalmente edificato con edificazione residenziale diffusa costituiti prevalentemente da edifici isolati (case e villette) con giardini pertinenziali su lotti singoli.

Tale tessuto, edificato principalmente a partire dall'anno 1950 fino ad oggi, è privo di rilevanti qualità formali e non è costituito da cortine edilizie di riferimento per il tessuto urbano. Il Piano delle Regole persegue in tali ambiti il un contenimento insediativo e volumetrico ed ammette il completamento edificatorio dei lotti liberi interni e la possibilità di migliore qualificazione ed ampliamento degli edifici esistenti in relazione alle esigenze abitative dei residenti.

Sono ammesse tutte le funzioni complementari previste dall'art. 7.2.2

Prescrizioni d'intervento

Di norma, mediante permesso di costruire, DIA o SCIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sopralzi e ampliamenti, nuova costruzione, demolizione.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

if = 0,5 mc/mq

Rc = 35%

Rv = 40%

Hm = m 9,00

Hp = 2 piani fuori terra (comprensivo di sottotetto abitabile)

Dc = $\frac{1}{2}$ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

Ds = 5,00 m per calibro stradale inferiore a m 7,00

7,50 m per calibro stradale compreso fra m 7,00 e m 15,00

10,00 m per calibro stradale superiore a metri 15,00

Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti.

E' in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Paesaggio, consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori. Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal Codice della Strada.

De = pari ad H, con minimo 10,00 metri

In aderenza nei casi consentiti.

Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale di Igiene.

In questa zona è consentita l'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche, con deroga al limite dell'altezza massima pari ad una sopraelevazione massima di m 1,60 rispetto all'esistente.

Per lotti a volumetria esaurita è possibile la realizzazione di un ampliamento "una tantum" di mc 150.

E' ammessa la costruzione "una tantum" e previo rilascio di idoneo titolo abilitativo, di opere accessorie per i giardini (depositi e attrezzi simili) fino a un massimo di 9 mq di Superficie lorda di pavimento, con altezza massima di m 2,40 misurata dal piano del terreno naturale e fino all'intradosso della copertura (nel punto più alto); tali opere accessorie non concorrono al computo della Superficie coperta (Sc) né della Superficie lorda di pavimento (S.l.p.).

Per superfici fino a mq 4,00 il titolo abilitativo è costituito da una comunicazione con procedura e modalità da richiedere presso l'ufficio tecnico.

ART. 34. AMBITI DI COMPLETAMENTO (ARC)

Rientrano in questa classificazione gli ambiti di completamento residenziale soggetti a pianificazione coordinata in cui gli interventi sono assoggettati alle specifiche indicazioni contenute nelle relative schede di intervento.

Per gli ambiti interessati da piani attuativi vigenti è consentito portare a compimento le previsioni edificatorie ammesse da ciascun singolo piano attuativo e dalle convenzioni approvate e/o sottoscritte.

Art. 35. AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITA' PER LA PRODUZIONE DI BENI E DI SERVIZI

Sono così denominate le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di edifici a destinazione produttiva e attività complementari e/o compatibili con la destinazione principale. Le presenti norme individuano destinazioni, indici e modalità d'intervento salvo diverse puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione degli Ambiti di trasformazione di cui alla normativa del Documento di Piano.

35.1 Destinazioni ammesse nelle zone produttive

Nelle aree destinate agli insediamenti per le attività di produzione di beni e di servizi sono di norma ammesse le funzioni principali dedicate alle attività produttive come meglio specificate all'art. 7.2.2, secondo le specifiche indicazioni definite per ciascun ambito rispetto alla compatibilità di tali destinazioni con il contesto urbano ed insediativo; sono inoltre ammesse le funzioni complementari con le attività produttive nella misura massima del 40% della SIp.

Le attività dedicate ad attività di magazzino e trasporto (PMA) ed alla logistica (PL) sono ammesse esclusivamente per SIp non superiore a 300 mq rispetto ad ogni singolo lotto costituito da edificio ed aree pertinenziali.

E' ammessa la residenza per il proprietario e/o custode nei limiti di 150 mq di slp per ogni unità produttiva avente dimensioni non inferiore a mq 300.

Sono invece escluse le altre funzioni.

Negli **ambiti** ubicati a confine di aree prevalentemente residenziali vengono altresì esclusi gli insediamenti di nuove:

- attività produttive iscritte come insalubri di prima classe ai sensi del D.M. 02/03/87;
- attività produttive iscritte come insalubri di seconda classe ai sensi del medesimo decreto con le seguenti eccezioni: formaggi (deposito), frutta e verdura (deposito), laminati plastici (lavorazioni meccaniche a freddo), mangimi di origine animale e chimico industriale (deposito), materie plastiche (lavorazione meccanica a freddo), pelli conciate (rifiniture), falegnamerie con l'esclusione dell'attività di verniciatura, officine per la lavorazione dei metalli salumifici, senza macellazione, stazioni di servizio per automezzi e motocicli.

Per ogni insediamento produttivo dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente e per gli insediamenti limitrofi sia per quanto riguarda le emissioni solide, liquide ed aeriformi, che per quanto riguarda le emissioni rumorose. Al fine di verificare la sussistenza di suddetti requisiti di non nocività, si avrà riguardo alle norme statali e regionali in materia, nonché al parere dei competenti uffici ASL.

Per ogni intervento edilizio che comporti l'insediamento di attività produttiva, la presentazione della pratica edilizia finalizzata all'ottenimento del permesso di costruire o la DIA, dovrà essere corredata da un relazione che specifichi:

- le produzioni ed i cicli lavorativi previsti nell'attività nonché i materiali e le materie prime impiegate;
- il numero degli addetti previsti,
- descrizione e natura degli scarichi previsti, liquidi e gassosi, nonché dei rifiuti e delle scorie di lavorazione;
- i procedimenti di depurazione con l'indicazione degli impianti di abbattimento dimostrando l'ottemperanza alle norme vigenti;
- l'assolvimento delle prescrizioni in materia di prelievamento idrico.

All'interno del perimetro del centro edificato la permanenza di attività esistenti insalubri di 1° classe, definite ai sensi della vigente legislazione, è subordinata ad interventi cautelativi per la situazione ambientale e dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente e per gli insediamenti limitrofi. Sono fatte salve norme specifiche più restrittive previste per le singole zone dai successivi articoli.

35.2. Interventi di mitigazione paesaggistica e mascheratura a verde dei nuovi edifici.

Nel caso di interventi di nuova edificazione su aree libere o parzialmente edificate dovranno essere previste opportune mascherature con piantumazioni a verde finalizzate a garantire un migliore inserimento paesaggistico sia verso le aree agricole libere circostanti che verso le zone residenziali e/o destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

35.3. Possibilità edificatorie

Sono così denominate le parti del territorio comunale parzialmente o totalmente edificate, destinate ad insediamenti per la produzione di beni e servizi di carattere artigianale ed industriale.

Di norma, mediante permesso di costruire, DIA o SCIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed interventi di nuova costruzione. L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

$$U_f = 0,65 \text{ mq/mq}$$

$$R_c = 50\%$$

$$R_v = 10\%$$

$$H_m = 9,00$$

In caso di ampliamento di fabbricati esistenti è ammesso l'allineamento dell'altezza dei fronti e della copertura al fabbricato esistente anche se eccedente l'altezza massima di zona.

Per comprovate esigenze di installazione di apparecchiature tecnologiche non contenibili nella altezza prescritta sarà consentito elevare l'altezza massima (Hm) della quota necessaria fino ad un massimo 10 metri.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente piano e che hanno già raggiunto il limite massimo del rapporto di copertura è comunque ammesso l'ampliamento con incremento una tantum per un massimo del 30% della superficie coperta esistente e/o della SLP al momento dell'adozione del PGT, a condizione che il rapporto di copertura complessivo non superi il 60% della S.f., fermo restando il rispetto degli indici relativi alla superficie a verde, all'altezza dei fabbricati, alla distanza dai confini, dai fabbricati e dal ciglio stradale.

Per gli edifici produttivi esistenti alla data di adozione del presente piano è possibile la trasformazione in residenza fino ad un massimo del 50% della SLP, fino ad un massimo di quattro unità immobiliari.

35.4 Ambiti per la produzione industriale ed artigianale soggetti a interventi coordinati ARC.

Tali ambiti unitari sono destinati all'ampliamento ed alla riqualificazione degli insediamenti industriali esistenti, al fine di garantire la riorganizzazione ed il consolidamento degli ambiti indicati nella tavole di azionamento.

Gli interventi di manutenzione e riqualificazione generale dell'insediamento che non comportano nuove edificazioni sono sempre ammessi; gli ampliamenti e le nuove costruzioni sono invece subordinati all'approvazione di piano attuativo o altro atto di programmazione negoziata esteso all'intero ambito individuato con apposito perimetro sulla tavola delle prescrizioni di piano.

Di norma, mediante semplice titolo abilitativo, sono invece ammessi gli interventi di cui all'art. 27, I° comma lett. b), c) d), e) punto 1 e punto 6 della L.R. 12/05 con i seguenti limiti: non sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti, o realizzazione di nuovi edifici.

Le possibilità di intervento per gli ampliamenti e la realizzazione di nuovi edifici, subordinata a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato è definita dalle schede di intervento relative a ciascun ambito. Per comprovate esigenze di installazione di apparecchiature tecnologiche non contenibili nella altezza prescritta sarà consentito elevare l'altezza massima (Hm) della quota necessaria fino ad un massimo di 10,00 metri.

Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente, il piano attuativo o il permesso di costruire convenzionato dovranno prevedere:

- la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro dell'ambito, la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere saranno esattamente definite in sede di formazione ed approvazione del Piano attuativo;
- la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi e comprese nel comparto di competenza del sub-ambito di intervento. In ogni caso, la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria non potrà essere inferiore alle quantità e modalità previste dal Piano dei Servizi;
- quando non sono indicate negli elaborati di piano e nelle prescrizioni specifiche delle NTA per l'ambito le aree da destinare a servizi, si dovrà comunque provvedere alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi a servizi ed in particolare a parcheggi pubblici (o di uso pubblico), da realizzare all'interno del comparto stesso, ed a tal fine attrezzate, secondo le previsioni ed indicazioni del Piano dei Servizi;
- la realizzazione degli interventi di mitigazione e compensazione ambientale indicati nelle schede di intervento.

CAPO IV – DISCIPLINA DELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

Art.36. AMBITI AGRICOLI

Gli interventi ammessi nelle aree destinate allo svolgimento delle attività agricole sono di norma disciplinati dagli articoli di cui al Titolo III della L.R. 12/20005.

All'interno di esse sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature ed infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti nei punti successivi.

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possono essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Per quanto riguarda le abitazioni ed i servizi accessori destinati all'imprenditore agricolo, la loro realizzazione è assentibile previa verifica dell'esistenza (o della contestuale realizzazione) delle strutture produttive quali stalle, silos, depositi, fienili, rimesse per macchine agricole, ecc. strettamente connesse con lo svolgimento dell'attività dell'azienda agricola singola o associata.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, così come l'edificabilità relativa alla realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture produttive, sono disciplinati dall'art. 59 della L.R. 12/2005.

Il PGT, riconoscendo agli ambiti agricoli una pluralità di funzioni non esclusivamente limitata alla produzione agricola, bensì di natura ecologica e paesaggistica, rivolta quindi alla tutela delle valenze ambientali ed alla fruizione del territorio, definisce nei successivi articoli prescrizioni normative ed indirizzi cui le attività agricole e di edificazione in tali ambiti devono conformarsi in relazione alla differente valenza di tutela ecologica e paesaggistica che i diversi ambiti assumono in relazione alle caratteristiche del territorio ed al rapporto con le aree di elevata naturalità e con gli ambiti del tessuto urbano consolidato.

A tal fine le zone agricole sono classificate secondo le seguenti definizioni:

- **Ambiti agricoli produttivi (EA1)**
- **Ambiti agricoli periurbani (EA2)**

Il piano individua altresì aree a destinazione agricola con specifiche valenze paesistica ed ambientale ai fini della tutela degli ambiti naturali con cui le stesse confinano

- **Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico (EA3)**

36.1. Destinazioni ammesse nelle zone agricole

Di norma sono ammesse in tali zone le funzioni principali della attività agricole e le funzioni complementari di cui all'art. 7.2.4.

Sono inoltre ammesse le attività agrituristiche nel rispetto della normativa di cui alla legge regionale 31 gennaio 1992 n. 3 e successive modificazioni e integrazioni.

Sono inoltre ammesse in tali aree i parcheggi pubblici e privati finalizzati alla fruizione delle strutture turistiche e ricettive nonché le attrezzature pubbliche o di uso pubblico sportive e ricreative nel verde connesse ai percorsi ciclopedonali destinati alla fruizione delle aree con valenza ricreativa individuate nel piano dei servizi.

Nelle zone agricole (ad esclusione di quelle periurbane) sono ammesse strutture ed attrezzature finalizzate alla funzione didattica ed educativa della Palude Brabbia ed al ricovero ed alla protezione di animali quali recupero fauna selvatica e rapaci ecc.

Tali strutture ed attrezzature sono consentite con i seguenti limiti:

- Devono distare dalle abitazioni almeno 150 m, misurati in linea d'aria;
- Devono essere organizzati, realizzati e gestiti in modo da garantire una corretta permanenza dell'animale e fornire le più ampie garanzie in termini igienico-sanitari e di rispetto dell'ambiente;

36.2. Norme generali per gli interventi edilizi

Le nuove costruzioni sono ammesse previo parere del competente servizio della Provincia di Varese che ne attesti la comprovata esigenza.

Ai fini delle possibilità edificatorie è ammesso il computo anche di terreni non contigui purché asserviti alla conduzione della medesima attività dell'imprenditore agricolo o della sua azienda

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

- a) mc 0,06 per mq su terreni a coltura orticolo o floricolo o vivaistico specializzata;
- b) mc 0,01 per mq, per un massimo di mc. 500 per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- c) mc 0,03 per mq sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, le quali non sono sottoposte ai limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le serre per le quali, ove ammesse, tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile solo in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Non è subordinata a particolari permessi la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire come meglio disciplinato dall'art. 60 della L.R. 12/2005.

Le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.

Sono sempre ammessi gli ampliamenti di edifici esistenti e le ristrutturazioni.

Le strutture connesse alle attività florovivaistiche, ove ammesse, potranno avere una superficie coperta, intendendo come tale sia quella dei fabbricati, sia delle strutture amovibili quali serre, ecc..., non superiore al 40% della superficie aziendale.

Le strutture destinate all'allevamento di animali, ove ammesse, compresi i recinti all'aperto con presenza di animali, dovranno distare non meno di 200 m dagli ambiti urbanistici residenziali, con esclusione degli insediamenti residenziali isolati, per i quali la distanza minima è ridotta a 100 metri.

Gli allevamenti zootecnici e gli edifici destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli devono essere dotate di appositi impianti di depurazione degli scarichi, in alternativa si devono adottare idonee tecniche agronomiche, opportunamente documentate, atte a garantire i limiti di accettabilità determinati per le acque di scarico dalle vigenti leggi in materia.

36.3 Disposizioni paesistiche per le nuove costruzioni

Le nuove costruzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) Di norma devono essere effettuate in prossimità ed a completamento di insediamenti agricoli preesistenti, salvo documentate esigenze;
- b) I progetti presentati devono essere corredati dalla documentazione del verde circostante;
- c) I manufatti agricoli realizzati nell'ambito delle preesistenti costruzioni agricole devono essere realizzati secondo un progetto architettonico in relazione al contesto ambientale in cui sono inseriti;
- δ) Per quanto riguarda le tipologie residenziali è preferibile, qualora esse siano accompagnate da altri manufatti necessari alla gestione dell'azienda, che le abitazioni si inseriscano in un sistema architettonico complessivo che si rifaccia ai sistemi a corte.

36.4. Norme generali di tutela del paesaggio agrario

Il piano tutela sotto il profilo ecologico e paesaggistico le aree non urbanizzate, destinate all'uso agricolo, riconoscendo la loro importanza per la conservazione della qualità ambientale e paesaggistica.

Tali ambiti presentano una morfologia del paesaggio che si differenzia in rapporto alle caratteristiche morfologiche del territorio, l'area prossima alla palude e quelle del rilievo boschivo.

Le aree destinate alle colture agricole si caratterizzano per la presenza di elementi emergenti della morfologia del paesaggio, per i quali il piano persegue una specifica tutela.

Per tali aree, la tutela paesaggistica persegue i seguenti obiettivi:

- garantire effettivamente l'uso agricolo e silvopastorale dei fondi, salvaguardando le presenze naturalistiche e le risorse naturali presenti in tali ambiti;
- limitare l'edificazione, favorendo il riuso ed il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- inserire le nuove edificazioni in contesti in cui l'impatto sul paesaggio agricolo, nonché sugli ambiti di particolare valenza naturalistica circostanti, risulti limitato, favorendo la migliore integrazione con i caratteri consolidati del paesaggio, con le sue peculiari caratteristiche;
- conservare gli elementi emergenti della morfologia del paesaggio agrario;
- favorire l'evoluzione della complessità degli ambienti per una maggiore qualità ambientale del territorio.

Ai fini del raggiungimento di tali obiettivi sono dettate le seguenti prescrizioni generali di intervento, che si aggiungono alle specifiche norme definite per le singole zone urbanistiche dell'ambito agricolo:

- salvaguardare le zone e gli elementi di naturalità presenti nel territorio quali, corsi d'acqua, rogge, zone umide, risorgive, boschi, siepi e vegetazione spontanea, ecc...
- favorire le colture che non compromettono la struttura della rete ecologica secondaria costituita da fossati, siepi di campo, macchie vegetali, alberature isolate, ecc...
- conservare le strade interpoderali esistenti e qualificarle sotto il profilo paesaggistico con opportune alberature.
- conservare la conformazione geomorfologica del territorio agricolo, sono comunque ammesse limitate variazioni nel rispetto delle specifiche esigenze colturali.

In generale qualsiasi pratica agricola non deve determinare la soppressione degli elementi strutturali della morfologia del paesaggio agrario, quali balze, strade interpoderali, siepi e

fasce alberate, esemplari arborei isolati di grande dimensione. La modifica di tali elementi è ammessa purché non si determini la perdita della leggibilità della struttura del paesaggio agrario nella sua originaria conformazione prima dell'intervento di trasformazione.

Le aree agricole nel Comune di Inarzo rivestono un ruolo importante per la conservazione delle aree di elevato valore naturalistico rappresentate dalla Palude Brabbia e dagli elementi primari della rete ecologica presenti sul territorio. In tale ottica devono essere conservati ed opportunamente integrati gli elementi della rete ecologica secondaria (siepi, macchie, filari alberati ecc...) che caratterizzano le aree agricole.

Dovranno essere sviluppate siepi, macchie, filari e altre presenze vegetali e se eliminate per consentire la coltura dei fondi e dovranno essere ripiantumate per superfici pari a quelle rimosse in posizioni adatte per garantire la costituzione di una rete ecologica secondaria, finalizzata a garantire la biodiversità e la qualità dell'habitat per la piccola fauna, nonché per ottenere effetti di ricomposizione paesaggistica delle strutture insediative urbane e/o per qualificare i percorsi pedonali e ciclabili.

36.5. Edifici non agricoli esistenti in ambiti agricoli

Per gli edifici residenziali ricadenti in ambiti agricoli e boschivi non utilizzati a fini agricoli ed esistenti alla data di adozione del presente PGT, e per quelli che verranno dismessi successivamente, per i quali dovrà essere documentato dai proprietari l'avvenuto censimento di detti immobili nel catasto urbano, sono ammessi interventi fino alla lett. d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 e di ampliamento "una tantum" in ragione del 20% della S.l.p esistente fino ad un massimo di mq 50.

L'eventuale trasformazione d'uso da agricolo a residenziale è assentibile per gli stessi edifici ricadenti in aree servite da pubblica fognatura o che ne prevedano la realizzazione, mediante Permesso di Costruire convenzionato che, mediante la convenzione, stabilisca la quota di aree per servizi pubblici da cedere o monetizzare come quantificata nel Piano dei Servizi e le opere di urbanizzazione eventualmente da realizzarsi.

E' inoltre ammesso il recupero ed il riuso ai fini abitativi degli accessori rurali dismessi e non più utilizzati ai fini agricoli aventi caratteri di fabbricati in muratura chiusi per almeno tre lati, censiti al catasto urbano, fatte salve le prescrizioni riportate nel decreto legislativo 24 gennaio 2004, n. 42. Il recupero di tali fabbricati non potrà comunque dar luogo a nuovi insediamenti isolati, con un numero maggiore di unità abitative residenziali stabili rispetto a quelle originariamente presenti all'interno del complesso aziendale. Qualora la dimensione dell'intervento comporti – invece - un maggior numero di unità abitative, le superfici e gli alloggi eccedenti i due dovranno essere destinati ad attività ricettive complementari alle attività agricole.

Il recupero dei fabbricati e l'ampliamento dovrà avvenire secondo un progetto architettonico che si relazioni al contesto ambientale e lo consideri in maniera proporzionale all'impatto che l'intervento ha sul contesto ambientale.

36.6. Ambiti agricoli produttivi (EA1)

Sono così denominate le aree in territorio agricolo destinate alla produzione in genere ed all'allevamento di animali.

In queste zone sono ammesse le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e dell'allevamento di animali e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché le attrezzature ed infrastrutture produttive in genere.

Sono quindi ammesse tutte le funzioni previste per le zone agricole.

In tali ambiti l'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei parametri di cui all'art. 36.2.

Gli interventi di edificazione e di trasformazione del suolo, nonché la gestione del territorio per l'esercizio delle funzioni agricole, dovranno comunque avvenire nel rispetto delle norme di tutela del paesaggio agrario.

La costruzione delle nuove infrastrutture destinate all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica deve avvenire nel rispetto del criterio secondo cui dovrà essere redatto un progetto architettonico che definisca tipologie, forme, materiali e colori secondo una impostazione documentata e verificata negli aspetti di impatto sul paesaggio attraverso opportune simulazioni.

36.7. Ambiti agricoli periurbani (EA2)

Sono così denominate le aree in territorio agricolo prossime all'abitato, nonché le aree del tessuto interstiziale urbano, conservate con caratteristiche di semi-naturalità e non destinate ad usi urbani. Per tali aree il piano prescrive interventi finalizzati alla ricostruzione di un migliore rapporto tra attività agricole e insediamenti urbani. Particolare attenzione dovrà essere posta per la manutenzione e la ricostruzione del paesaggio agrario e di un'adeguata fascia di transizione tra le attività agricole e gli insediamenti urbani. In tale fascia si dovrà operare per garantire adeguate mitigazioni paesaggistiche dell'edificato urbano e per ridurre gli impatti negativi reciproci relativi alle attività ammesse per i differenti usi del suolo previsti nelle zone contigue. In tali ambiti non sono ammesse attività agricole che comportano impatti negativi sulle confinanti zone insediative urbane, in particolare non sono ammesse le seguenti funzioni principali di cui all'art. 7, punto 2.4: Strutture per la conduzione del fondo (AF), attrezzature per allevamenti di animali (AG). Per le attività florovivaistiche sono ammesse oltre alle serre altri edifici precari con struttura in legno destinati esclusivamente a ricovero attrezzi e uffici e spazi espositivi e di vendita per l'attività, con superficie coperta non superiore a 50 mq.

Si dovrà inoltre porre particolare attenzione all'esercizio delle pratiche agricole, limitando l'uso di diserbanti e pesticidi ed evitando la concimazione dei terreni con materiale organico derivante dai liquami zootecnici.

Per l'insediamento agricolo esistente in tale ambito, è ammesso ai fini di un miglior utilizzo della struttura, l'ampliamento in ragione del 10% nonché la chiusura e il tamponamento entro il perimetro del fabbricato, comprensivo degli spazi aperti su tre lati. Il recupero delle superfici deve essere finalizzato alle attività agricole primarie, con esclusione dell'allevamento di animali, nonché a funzioni complementari compatibili.

36.8 Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico (EA3)

Sono così denominate le aree agricole per le quali il piano persegue una particolare tutela ambientale e paesistica.

Devono essere mantenute libere da edificazione; devono essere conservati e laddove necessario ricostruiti, i caratteri morfologici del paesaggio agrario e la trama della rete ecologica secondaria finalizzata alla integrazione degli habitat naturali ed alla valorizzazione degli aspetti paesaggistici del territorio.

Gli interventi sono subordinati alla valutazione della loro compatibilità con il preminente interesse di conservare i caratteri ambientali e naturali delle aree, in riguardo agli elementi morfologici del territorio sia in termini fisici sia in termini di connessione visuale.

Le superfici fondiari di queste aree possono essere utilizzate ai fini edificatori, salvo prescrizioni di cui ai commi seguenti, esclusivamente per la costruzione di manufatti agricoli da collocare negli ambiti agricoli produttivi secondo gli indici e le modalità descritte nel precedente articolo 36.2.

In tali aree il piano persegue le seguenti finalità :

- conservare gli elementi della rete ecologica secondaria che caratterizzano le aree;

- conservare i coni visuali sugli elementi naturali circostanti.

Dovranno essere conservate siepi, macchie, filari e altre presenze vegetali e se eliminate per consentire la coltura dei fondi dovranno essere ripiantumate per superfici pari a quelle rimosse in posizioni adatte per garantire la costituzione di una rete ecologica secondaria, finalizzata a garantire la biodiversità e la qualità dell'habitat per la piccola fauna, nonché per ottenere effetti di ricomposizione paesaggistica delle strutture insediative urbane e/o per qualificare i percorsi pedonali e ciclabili.

E' individuata con apposita perimetrazione l'area di Via dei Prati destinata alla realizzazione di nuovi fabbricati ed all'ampliamento degli esistenti per gli insediamenti agricoli già in essere in tali ambiti alla data di adozione del PGT. In caso di ampliamento e ristrutturazione dovranno essere realizzate opportuni inserimenti paesaggistici delle strutture edilizie.

36. 9 Ambiti boschivi

Sono così denominate le parti del territorio caratterizzate dalla presenza di aree boscate che si ritiene opportuno tutelare per il loro valore naturalistico, sociale ed ecologico. Nell'insieme queste aree svolgono un ruolo di riequilibrio eco-biologico e climatico e sono caratterizzate da una certa stabilità ecologica interna, da un livello medio-alto di biodiversità e da un elevato valore paesistico culturale.

Si tratta di zone già prevalentemente a bosco in parte soggette a vincolo idrogeologico.

Fino all'approvazione del Piano di Indirizzo Forestale in tali zone è vietata ogni forma di edificazione e di trasformazione d'uso del territorio. Sono ammesse soltanto opere connesse con la manutenzione dei boschi nei limiti consentiti dalle norme vigenti.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi fino alla lett. c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005, con il mantenimento della destinazione d'uso in atto.

Trova applicazione in queste zone la L.R. n. 31/08 "Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale" e successive modificazioni e il Titolo III della L.R. n. 12/2005, "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura".

CAPO V - AREE PER LE INFRASTRUTTURE DI MOBILITA' E LE ATREZZATURE TECNOLOGICHE

Art.37. AREE DESTINATE ALLA MOBILITA'

Sulla tavola della disciplina d'uso del suolo sono riportati gli elementi fondamentali dello schema generale di mobilità.

Nello schema di mobilità sono altresì individuate le principali infrastrutture (esistenti e di progetto) destinate alla viabilità secondo la seguente classificazione:

- Viabilità interurbana (di primo livello)
- Viabilità urbana primaria (di secondo livello)
- Viabilità urbana secondaria (di terzo livello)
- Viabilità urbana secondaria locale (di quarto livello)

Gli interventi di nuova realizzazione e di adeguamento di tali infrastrutture dovranno avvenire nel rispetto di quanto stabilito dal "Codice della Strada".

Sullo schema della mobilità sono inoltre riportati i principali percorsi relativi alla mobilità ciclopedonale previsti dallo schema generale di mobilità.

Gli interventi di nuova realizzazione di tali infrastrutture, di solito connesse ad interventi di adeguamento o di nuova realizzazione di infrastrutture viabilistiche, dovranno avvenire nel rispetto di quanto stabilito dal "Codice della Strada" e dalle indicazioni delle presenti norme.

37.1 Zone destinate alla viabilità

Le zone destinate alla viabilità, esistenti e di progetto, sono individuate con apposito segno grafico sulle tavole di azionamento.

Esse comprendono: le strade, i nodi di confluenza di più strade, i percorsi pedonali e ciclopedonali, le piazze e le relative aree di rispetto.

Su di esse è vietata qualsiasi costruzione di edifici e manufatti non strettamente attinenti alla viabilità e ai trasporti.

Le sezioni minime relative sono definite, sulla base delle caratteristiche di ogni singolo intervento, dall'Amministrazione Comunale in sede di rilascio del permesso di costruire in relazione alle prescrizioni degli elaborati tecnici.

La grafica del tracciato delle strade, dei nodi di confluenza di più strade e delle piazze ha valore prescrittivo, fermo restando il valore tassativo delle demolizioni previste e delle sezioni stradali rilevabili graficamente dalle tavole del PGT.

In sede di definizione dei progetti i tracciati viari individuati sulle tavole di azionamento potranno subire spostamenti e rettifiche in funzione dello studio di maggiore dettaglio, sono sempre ammessi, e non costituiscono variante urbanistica, gli scostamenti del tracciato entro la fascia di rispetto stradale, laddove riportata sulle tavole di azionamento.

Per quanto riguarda i percorsi ciclabili, ciclopedonali e pedonali previsti dal PGT in area urbanizzata, è prevista la tutela del tracciato mediante salvaguardia della possibilità di realizzazione fisica del manufatto nelle dimensioni rispettivamente di m 3,00 per pista ciclopedonale, m 2,50 per pista ciclabile e m 1,50 per percorso pedonale: tali previsioni non comportano distanze minime per l'edificazione di nuovi manufatti, e vanno applicate le distanze minime dai confini e dai fabbricati.

Art. 38. AREE TECNOLOGICHE

Queste zone sono destinate ad immobili ed impianti tecnologici anche in gestione ad Enti o Società per l'erogazione di pubblici servizi: distribuzione acqua, energia elettrica, gas, metano, linee telefoniche, rete fognaria, impianti di depurazione, ecc.

In queste aree gli indici di edificabilità saranno quelli risultanti dalle specifiche esigenze funzionali di ciascun impianto nel rispetto delle caratteristiche ambientali e nella salvaguardia dei valori naturali.

L'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di progetto planivolumetrico convenzionato qualora comporti utilizzazione di aree pubbliche.

Qualora l'intervento comporti un impatto paesaggistico sul contesto dovrà essere autorizzato con un Permesso di Costruire Convenzionato che contiene le misure di inserimento paesaggistico, mitigazione e compensazione proporzionate alla trasformazione.

38.1 Infrastrutture per telecomunicazioni

Agli effetti della definizione di infrastrutture per telecomunicazioni, applicabile in tutto il territorio comunale, si intendono per "infrastrutture" le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d'ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo.

Fino all'approvazione da parte del Consiglio comunale di apposito "Regolamento comunale per l'installazione e l'esercizio degli impianti di telecomunicazione per telefonia cellulare", con contestuale individuazione di "siti preferenziali" su aree di proprietà comunale, è ammessa l'installazione di nuove infrastrutture solo nelle zone produttive, nonché l'aggiunta di nuovi apparati (antenne e simili) sulle infrastrutture già esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole.

38.2 Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- il volume delle cabine non viene computato ai fini dell'indice di fabbricabilità;
- la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle presenti Norme Tecniche; l'altezza massima delle cabine fuori terra non deve superare 8,50 m salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle presenti Norme Tecniche;
- le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970.
- per le distanze dagli edifici relative si dovrà tenere conto di quanto indicato all'articolo precedente, in particolare per il rispetto del D.M. 29/05/2008 e successive modificazioni.

Titolo III - ZONE A VINCOLO SPECIALE

I vincoli di cui al presente titolo costituiscono limitazioni all'edificabilità delle aree interessate indipendentemente dalla loro classificazione funzionale.

In alcuni casi essi non costituiscono destinazione d'uso specifica e pertanto non modificano l'applicazione degli indici edilizi ed urbanistici influenzando esclusivamente sulla localizzazione dei volumi edilizi assentibili o sulle modalità di intervento.

Art. 39. FASCE DI RISPETTO E VINCOLI DI INEDIFICABILITA' CIMITERIALE, STRADALE

Sono individuati con apposito segno grafico i perimetri di inedificabilità distintamente relativi alle zone cimiteriali, agli arretramenti stradali e al rispetto per i corsi d'acqua.

39.1. Zone e limite di rispetto cimiteriale

Sono le zone cimiteriali e le fasce di rispetto come definite dall'art. 57 del D.P.R. 10 settembre 1990 n. 285 come modificato dall'art. 28 della L. n. 166/2002.

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali. Di esse non fanno parte le relative fasce di rispetto, che sono indicate nelle tavole di piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

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

Nelle zone cimiteriali, ai sensi delle vigenti normative (art. 338 del T.U.LL.SS., modificato dalla Legge 17.10.1975, n. 983 e ripreso dall'art. 57 D.P.R. 21.10.1975, n. 803, art. 28 della L. n. 166/2002 e L.R. n. 22/2003), è consentito realizzare opere cimiteriali; nelle fasce di rispetto sono ammesse opere complementari quali strade, parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici amministrativi inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale, mentre non potranno essere costruiti nuovi edifici ed impianti aventi diversa destinazione, anche se di modeste dimensioni, che presentino requisiti di durata, di inamovibilità e di incorporamento con il terreno.

É consentita la coltivazione agricola delle aree ricadenti nella fascia di rispetto, vincolando la coltivazione a colture che non richiedano permanenza di acqua sul terreno.

All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo, oltre che ristrutturazione edilizia.

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

39.2. Zone di rispetto stradale e limite di allineamento stradale

Le zone di rispetto stradale sono le aree necessarie alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento delle esistenti, alla formazione di spazi di sosta pubblici e alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione.

All'esterno del centro abitato, così come definito dall'art. 4 del D.L. n. 285 del 30 Aprile 1992, le tavole di azionamento riportano, per le arterie principali, le zone di rispetto stradale.

Nell'ambito delle zone di rispetto il tracciato stradale potrà subire modifiche senza che ciò comporti variante al PGT.

In tali aree è vietata ogni nuova costruzione ad eccezione di quelle connesse alle infrastrutture di mobilità e quelle di cui al precedente art. 36.2.

Per le opere e le costruzioni non ammissibili ma esistenti al momento dell'adozione del PGT nelle zone di rispetto stradale sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Eventuali recinzioni, realizzate nella fascia di rispetto, fuori dal centro abitato delimitato ai sensi dell'art. 4 del CDS., sono soggette a nulla osta dall'Ente preposto alla viabilità, e devono essere realizzate in conformità a quanto disposto dal CDS e suo regolamento di attuazione.

In tali zone previo nulla osta dall'ente preposto alla viabilità è consentita la realizzazione di opere al servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione; sono comunque ammessi: parcheggi scoperti, cabine di distribuzione elettrica e delle reti tecnologiche in genere, ecc. Devono comunque essere osservate le disposizioni di cui agli art. 26, 27, 28, 29 del D.P.R. 495/92 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le distanze dei fabbricati dovranno comunque rispettare quanto previsto per le diverse tipologie di strade dall'art. 28 del D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive integrazioni e modificazioni

Sia le zone di rispetto stradale che i limiti di allineamento hanno lo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza stradale non generando vincoli espropriativi.

Ai fini della disciplina urbanistica, nelle aree interessate dal limite di allineamento stradale, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono entro il limite di allineamento stradale concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

Nelle zone di rispetto stradale e per una fascia di metri 10 dal ciglio stradale relativamente alle strade di interesse panoramico individuate dalle tavole del piano paesistico comunale è fatto divieto dell'apposizione di cartellonistica non strettamente legata alla disciplina della mobilità e alla segnaletica stradale.

39.3. Fasce di rispetto fluviale

Le fasce di rispetto fluviale dei corsi d'acqua appartenenti al demanio fluviale, al reticolo idrico principale, minore e dei consorzi di bonifica sono riportate negli elaborati costitutivi lo studio "INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE E DELLE FASCE DI RISPETTO (D.G.R. n. 7/13950 del 01.08.2003)", allegato alle presenti norme quale sua parte integrale e sostanziale.

39.4 - Zone di rispetto dei metanodotti

Negli elaborati del Documento di Piano e del Piano delle Regole è riportato il tracciato del metanodotto che interessa il territorio di Inarzo.

La fascia di rispetto delle edificazioni è pari ad una distanza minima di m. 8,00 dall'asse del metanodotto.

Le fasce di rispetto di queste infrastrutture hanno lo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza non generando vincoli pre-espropriativi. Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

Art. 40. AREE INTERESSATE DALLA RISERVA NATURALE PALUDE BRABBIA

Parte del territorio comunale di Inarzo è interessato dalla Riserva Naturale Orientata della Palude Brabbia, istituita ai sensi dell'art. 14 della L.R. del 30 novembre 1983 n. 86. Nella Tavola DP A 5 sono riportati i confini, l'azonamento e gli elementi essenziali del Piano di gestione della Riserva naturale orientata, approvato con D.G.R. 18 ottobre 2002 n. 7/10706.

Il territorio della Riserva, in funzione del Piano di Gestione, è suddiviso in tre zone:

- Zona A di maggiore tutela
- Zona B di Riserva naturale
- Zona C di riqualificazione ambientale e fascia di rispetto Gli interventi, le attività antropiche e la fruizione all'interno di tali zone sono disciplinati dalle norme del Piano di gestione ed in particolare dagli art. 9 e 11.

L'area della riserva naturale è peraltro classificata quale:

- Sito di Importanza Comunitaria (SIC) denominato "Palude Brabbia" (IT 2010007) individuato ai sensi della D.G.R. 8.08.2003 n. 7/14106
- Zona di Protezione Speciale (ZPS) individuato ai sensi della D.G.R. 15.12.2003 n. 7/15648.

I progetti e gli strumenti urbanistici attuativi che riguardano o che comportano interferenze con i SIC e le ZPS del territorio comunale e di territori limitrofi, che sono riportati sull'elaborato cartografico del PGT DP A 3 "Tavola dei vincoli territoriali - Adozione", dovranno essere corredati da uno Studio di Incidenza, redatto ai sensi della vigente normativa, che dovrà essere sottoposto all'Ente gestore per la relativa Valutazione di Incidenza.

Art. 40bis. AREA PARCO AGRICOLO DELLA BRABBIA

La parte agricola del territorio comunale di Inarzo in prossimità dalla Riserva Naturale Orientata della Palude Brabbia, è destinata a valorizzare le proprie caratteristiche ambientali e paesaggistiche di paesaggio agrario per accogliere strutture fruibili e contenere i fruitori della Riserva all'esterno del perimetro tutelato.

L'obiettivo generale da perseguire nelle trasformazioni d'uso e nell'assetto paesaggistico è quello di una funzione didattica e ricreativa dell'area a parco agricolo, destinato ad una ampia utenza di fruitori per il ristoro esperienziale del contatto rinnovato con l'ambiente nel suo complesso, la vegetazione, la fauna e l'articolazione spaziale degli elementi nella loro configurazione paesaggistica.

Con questa scelta pianificatoria si vuole dividere il destino di trasformazione e tutela della Riserva maggiormente focalizzato verso la conservazione, la protezione delle forme di vita specifiche dell'area umida, il ripristino della funzionalità eco sistemica, da quella del Parco Agricolo più didattico, fruibile e ricreativo legato alla funzione che l'ambiente svolge nella vita contemporanea per gli aspetti di sperimentazione della fisicità dell'ambiente naturale ed agricolo ed in tutte le forme di attività fruibili e ricreative compatibili con l'assetto paesaggistico.

Nell'area del Parco Agricolo della Brabbia potranno essere realizzati:

- Percorsi pedonali e ciclopeditoni con tracciato e materiali che tengano conto della morfologia del terreno, dell'assetto paesaggistico in cui è inserito e della sequenza di visuali;
- Strutture di sosta ed aree attrezzate per attività all'area aperta con impiego di elementi rimovibili e/o degradabili nell'ambiente;
- Strutture didattiche, punti di osservazione e strutture "esperienziali" per la fruizione paesaggistica con impiego di elementi rimovibili e/o degradabili nell'ambiente;

- Strutture per ricettività straordinaria con possibilità di soggiorno minimo di tipo esperienziale (case sull'albero, case ipogee, palafitte, ecc) dotate di servizi minimi e con materiali, tecnologie e soluzioni impiantistiche con sostenibilità ambientale ed impiego di materiali rinnovabili al 100%, con approvvigionamenti energetici di autosufficienza da fonti rinnovabili, e ciclo dell'acqua senza impatto ambientale e senza impiego di reti urbane;
- Installazione di opere di land-art ed arte ambientale con impiego di materiali naturali che si possano biodegradabili nell'ambiente con i soli processi aerobici ed esposizione agli agenti atmosferici;
- Aree gioco che sviluppino i temi del gioco con gli elementi del luogo e del paesaggio con le loro relazioni spaziali, fisiche e materiche;
- Centro di Servizi per i Visitatori della Riserva Naturale Palude Brabbia con i seguenti parametri urbanistici (SLP mq 800, altezza massima m 10,00, dotazione parcheggi mq 5.000 ed accessibilità per autobus turistici).

Le infrastrutture, strutture ed attrezzature di cui al precedente punto potranno essere realizzate direttamente da Enti pubblici competenti per territorio o finalità, oppure da privati, stabilendo un disciplinare di gestione che individua il soggetto incaricato, oppure da privati con lo strumento della concessione della durata massima di 20 anni che indica le modalità di passaggio ad un ente pubblico dell'opera al termine della concessione.

Una convenzione fra il Comune di Inarzo e l'Ente gestore della Riserva Naturale Palude Brabbia stabilirà le modalità di gestione e sviluppo delle concessioni.

La realizzazione del previsto ampliamento del parcheggio Monterosa ed il tratto di pista ciclopedonale fra il parcheggio Monterosa ed il futuro Centro di Servizi per i Visitatori della Riserva Naturale Palude Brabbia sono subordinati alla realizzazione dello stesso Centro Servizi.

Nella progettazione e quindi con la realizzazione del percorso di accesso alla Palude, dovrà essere previsto un MONITORAGGIO AVIFAUNISTICO ANTE-OPERAM nelle aree potenzialmente interessate dal percorso, volto alla definizione di un regolamento fruitivo del tracciato, che dovrà essere allegato al progetto del percorso e sottoposto a valutazione di incidenza specifica; ad esso dovrà seguire un monitoraggio post-operam almeno biennale a verifica e/o correzione della eventuale regolamentazione proposta.

Art. 41. RETE ECOLOGICA

41.1 Indirizzi generali per la rete ecologica

Si definisce "rete ecologica" un insieme polivalente di collegamento (corridoi ecologici e direttrici di permeabilità) tra ambienti naturali e ambientali agricoli diversificati tra loro da differenti caratteristiche ecosistemiche: matrice naturale primaria, gangli primari e secondari, zone perturbane ed extraurbane.

Costituisce "ecosistema" l'insieme degli elementi fisico-biologici che concorrono a creare specifiche unità naturali (unità ecosistemiche), tra cui figurano i boschi, i filari, le zone umide.

Gli elementi costitutivi della rete ecologica sono i seguenti:

- Matrice primaria della Palude Brabbia;
- Core Areas di livello primo e secondo
- Corridoi ecologici;
- Corsi d'acqua minori da riqualificare ai fini polivalenti;
- Varchi da preservare e in cui realizzare interventi per il potenziamento della connettività della rete ecologica.

Detti elementi sono parte della rete ecologica individuata dal P.T.C.P. sull'area vasta come progetto strategico paesistico-territoriale di livello sovracomunale.

Il PGT in sintonia con quanto prescritto dal PTCP persegue attraverso la rete ecologica comunale i seguenti obiettivi:

- a) Riequilibrio ecologico di area vasta e locale, attraverso la realizzazione di un sistema funzionale interconnesso di unità naturali di diverso tipo;
- b) Riduzione del degrado attuale e delle pressioni antropiche future attraverso il miglioramento della capacità di assorbimento degli impatti da parte del sistema complessivo;
- c) Miglioramento dell'ambiente di vita per le popolazioni residenti ed offerta di opportunità di fruizione della qualità ambientale esistente e futura;
- d) Miglioramento della qualità paesistica;

Per la realizzazione della rete ecologica si devono osservare le seguenti prescrizioni:

- a) I progetti di opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, dovranno:
 - prevedere interventi di mitigazione e di inserimento ambientale (indicativamente contenute nel "Repertorio B" allegato al P.T.C.P.), in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;
 - essere sottoposti a preventiva Valutazione di incidenza;
- b) le compensazioni ambientali dovranno favorire la realizzazione di nuove unità ecosistemiche, coerenti con le finalità della rete ecologica provinciale.

41.2 Prescrizioni specifiche per la rete ecologica comunale

La rete ecologica provinciale è stata recepita ed integrata a scala locale mediante l'individuazione dei corridoi sia di scala territoriale che locale, come è stato evidenziato nei relativi elaborati del Piano dei Servizi, in stretta relazione con gli ambiti agricoli di interesse ambientale e paesistico regolati dalle presenti norme.

Sulla tavola della disciplina delle aree urbane sono inoltre individuate le aree a verde di rispetto ambientale in ambito urbano. Tali aree non edificate di carattere naturale o semi-naturale rappresentano elementi di continuità e di penetrazione della rete ecologica nelle aree del tessuto urbano. Il piano prescrive interventi finalizzati alla loro conservazione, riconoscendone la particolare valenza ecologica e paesaggistica.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla conservazione della vegetazione esistente nonché dei caratteri geomorfologici.

Gli interventi nella suddetta zona sono subordinati alla valutazione della loro compatibilità con il preminente interesse di conservare i caratteri ambientali, naturali o boschivi delle aree interessate in riguardo agli elementi morfologici geologici e storici del territorio sia in termini fisici sia in termini di connessione visuale.

Queste aree, anche parzialmente inserite nel tessuto edificato e contigue ad altre aree agricole e boschive, sono inedificabili. In queste zone di interesse ambientale e paesistico sono ammessi i seguenti interventi:

- la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture tecniche di bonifica, di difesa idraulica e di difesa del suolo;
- la realizzazione di manufatti infrastrutturali di piccola entità purché correttamente inseriti nell'ambiente anche mediante l'uso di opere di mitigazione a verde;
- la realizzazione di attrezzature e servizi di tipo pubblico: posti di ristoro, percorsi ciclopedonali e spazi di sosta lungo i tracciati esistenti;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria dei percorsi esistenti.

Gli interventi di cui sopra dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni e con le finalità di:

- recuperare e mantenere le peculiarità ambientali dei luoghi;

- sviluppare la funzionalità eco sistemica di insediamento e mobilità delle popolazioni esistenti e potenziali.

Tra le aree di particolare interesse caratterizzate dalla presenza dei corsi d'acqua e delle relative aree di pertinenza fluviale, rientra quella del torrente Riale che si connota quale corridoio ecologico di connessione tra gli habitat della palude e le zone boschive della fascia collinare. Il piano individua tale elemento come meritevole di valorizzazione in quanto ambito di tutela del corso d'acqua e del paesaggio fluviale comprendente:

- l'alveo del corso d'acqua;
- le aree golenali e spondali interessate dalle variazioni di portata del corso d'acqua;
- le rive e le scarpate di separazione delle piane da aree differenti sotto il profilo geomorfologico;
- le aree interessate da flora e fauna tipiche dell'habitat fluviale;
- altre aree di transizione tra il corso d'acqua e le zone edificate considerate quali aree di rispetto del corso d'acqua e delle sue aree di pertinenza.

In tali ambiti di particolare valenza ecologica e paesaggistica il PGT persegue la salvaguardia idrogeologica e biologica del corpo idrico e degli elementi naturali che vivono in rapporto con esso, e la tutela del paesaggio caratterizzato da tali elementi. Obiettivo primario del piano è la tutela di tali ambiti mediante la limitazione degli impatti negativi sull'ecosistema fluviale e sull'habitat naturale che possono essere prodotti da interventi di trasformazione inadeguati, anche nelle aree circostanti, nonché la conservazione e la riqualificazione del paesaggio fluviale.

Sono ammessi interventi volti alla rinaturalizzazione dei corsi d'acqua e delle loro aree golenali o interventi sull'assetto idraulico volti ad un miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica nella sua completa accezione.

La realizzazione di opere di regimazione, difesa idraulica, protezione spondale, è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- le opere di protezione spondale perseguono l'obiettivo della rinaturalizzazione del corso d'acqua;
- tutti i manufatti e gli impianti necessari alla regimazione delle acque, devono inserirsi armonicamente nel contesto ambientale e paesaggistico.

In tali ambiti è consentita la realizzazione di opere idrauliche di difesa e di regimazione nonché di eventuali infrastrutture di interesse pubblico, connesse all'urbanizzazione del territorio comunale e/o alla fruizione di tali ambiti (percorsi ciclo pedonali, strutture fruibili e strutture di servizio connesse).

Tutti gli scarichi dovranno essere autorizzati dagli enti competenti ed essere realizzati nel pieno rispetto delle normative vigenti.

La progettazione e la realizzazione dei manufatti di sfioro e di scarico del corpo idrico dovranno essere improntati con i seguenti criteri:

- minimizzare gli impatti sui caratteri naturali biologici ed ecologici del corpo idrico e degli habitat spondali, mirando alla conservazione di una condizione di equilibrio naturale;
- minimizzare la percezione dei manufatti, mirando alla massima integrazione paesaggistica con l'impiego di tecniche costruttive e materiali finalizzati all'integrazione nel paesaggio fluviale.

Ad esclusione dell'alveo e delle zone golenali, in cui si dovrà favorire la crescita di una flora spontanea tipica dell'habitat fluviale, nelle altre zone di tutela sono ammesse le normali

attività agricole. In tali ambiti è inibito l'uso di pesticidi e fertilizzanti, sono invece ammesse le tecniche agrarie improntate all'agricoltura biologica.

La sistemazione a verde delle aree comprese in tali ambiti dovrà essere rispettosa dei principi della biodiversità e della valorizzazione degli habitat naturali. Dovranno essere conservate anche le zone umide, oltre alle siepi ed alla vegetazione ripariale esistente. Tra le aree destinate alle attività agricole e le zone golenali dovranno essere realizzate, o conservate se esistenti, fasce di mitigazione ecologica e paesaggistica costituite da siepi e zone boscate con vegetazione ripariale.

E' fatto obbligo di conservare e mantenere tutti gli accessi privati alle fasce spondali dei corsi d'acqua, eventuali interventi su tali strutture dovranno mirare alla massima integrazione con il paesaggio fluviale.

41.3 Corridoi ecologici

Nella tavola del Documento di Piano sono indicati i "corridoi ecologici". Si definiscono "corridoi ecologici" quelle fasce di territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro, agevolando lo spostamento della fauna.

L'indirizzo del PGT è il seguente: favorire l'equipaggiamento vegetazionale del territorio per permettere gli spostamenti della fauna da un'area naturale ad un'altra, rendendo accessibili zone di foraggiamento altrimenti precluse.

Con successivo apposito provvedimento il Comune definisce modalità di intervento in modo che le trasformazioni consentite non pregiudichino gli obiettivi di funzionalità ecologica perseguiti.

Nella tavola del Piano sono indicati con apposito segno grafico le interferenze delle reti infrastrutturali di nuova previsione con la rete ecologica, in particolare con i corridoi ecologici; il progetto di dette nuove reti infrastrutturali dovrà essere sottoposto a specifica valutazione di incidenza e garantire con idonee misure la salvaguardia della continuità dei varchi.

41.4 Varchi da preservare e in cui realizzare interventi per il potenziamento della connettività della rete Ecologica

Nelle tavole a corredo del Documento di Piano sono indicati i corridoi funzionali al progetto di rete ecologica, dove l'andamento dell'espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi agricoli o aperti.

Al fine di preservare la continuità e funzionalità dei corridoi ecologici e non pregiudicare la funzionalità del progetto di rete ecologica provinciale, il PGT mira ad evitare la saldatura dell'edificato e a riequipaggiare, con vegetazione autoctona, tali zone.

In tali ambiti si applicano le seguenti direttive:

- a) in corrispondenza di ciascun varco deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo lo spazio minimo inedificato tra due fronti, tali da garantire la continuità del corridoio ecologico. L'intervento in tali aree è consentito solo se i nuovi manufatti e gli interventi previsti non riducono la funzionalità del varco e se sono accompagnate da interventi su manufatti e sistemazioni del terreno che migliorano la funzionalità precedente;
- b) nell'ambito dei programmi di rimboschimento deve essere data priorità agli interventi in tali zone.

Il Comune concorda con la Provincia le azioni da attivare ai fini del raggiungimento degli obiettivi perseguiti, e promuove le istanze ecologiche e paesaggistiche nell'elaborazione degli interventi in tali aree attraverso il dialogo con gli operatori privati.

Art. 42. FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO

Gli interventi previsti dal PGT dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica così come definite nella DGR 22 dicembre 2005, n. 8/1566 e DGR 28 maggio 2008, n. 8/7374, nell'Indagine Geologica tecnica di supporto al PGT, ad esso allegata ed individuate cartograficamente nella medesima Carta della Fattibilità.

La formulazione del giudizio di fattibilità geologica per le azioni di piano, finalizzata alla valutazione dell'idoneità di massima del territorio all'intervento edificatorio è desunta dalla valutazione incrociata degli elementi di carattere geologico-geomorfologico, geopedologico, idrogeologico, idraulico e geotecnico. In particolare, esaminando la specificità di alcuni settori del territorio comunale, sono state adeguatamente considerate le possibili interconnessioni con le acque sotterranee e con il reticolato idrografico superficiale.

Sulla base della mappatura della carta di sintesi, viene redatta la carta della fattibilità geologica per le azioni di piano finalizzata alla zonizzazione del territorio comunale in classi di fattibilità geologica. Tale carta costituisce un elaborato cartografico di pericolosità geologica che fornisce indicazioni in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni per gli interventi urbanistici, e indica gli studi ed indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti.

Nelle zone del territorio comunale si applicano le norme e gli indirizzi definiti dallo "Studio geologico a supporto del Piano di Governo del Territorio" ed in particolare dalla "Norme geologiche di piano" e dal Regolamento di polizia idraulica. Tali norme sono da ritenersi prevalenti rispetto a quelle urbanistiche.

Titolo IV – PIANO PAESISTICO COMUNALE

Art. 43. TUTELA DEI BENI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI E RICHIAMO DI NORME AMBIENTALI

Ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (ex L. 6 luglio 2002, n. 137 art. 6), sono tutelati i beni culturali e paesaggistici del territorio comunale ed in particolare:

- gli edifici e le relative aree di pertinenza soggette a vincolo monumentale (ex L. 1 giugno 1939 n. 1089), ricadenti nelle ipotesi previste nella «PARTE SECONDA – Beni Culturali» del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni;
- le zone di particolare interesse ambientale soggette a vincolo paesaggistico (ex L. 29 giugno 1939 n. 1497), ricadenti nelle ipotesi previste nella «PARTE TERZA – Beni paesaggistici» del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni;
- le aree tutelate per legge per il loro interesse paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni (coincidenti oggi con l'intero territorio comunale).

Si intendono qui integralmente richiamate e trascritte:

- le norme del Piano di Gestione della Palude Brabbia;
- le norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Varese.

Ai sensi del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) sono inoltre stati recepiti gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesistica per la pianificazione urbanistica, cui si è fatto riferimento nella redazione del PGT. Tali indirizzi di tutela sono stati recepiti nella definizione dell'assetto insediativo previsto dal piano, che ha mirato a salvaguardare i beni ambientali e paesaggistici, a mantenere le visuali panoramiche, a tutelare dall'edificazione le zone morenico del terrazzo fluviale che connotano l'aspetto morfologico relativo al paesaggio del territorio comunale, ed a progettare un adeguato assetto delle zone di frangia che costituiscono il perimetro delle zone edificate. Sono state inoltre definite negli articoli delle presenti norme specifici indirizzi per l'edificazione finalizzati a garantire un adeguato assetto paesaggistico delle fasce di transizione tra le zone edificate e gli ambiti agricoli, prevedendo cortine vegetali a mitigazione degli impatti paesaggistici relativi agli insediamenti di maggior impatto.

Le norme di cui al presente Titolo IV operano congiuntamente a quelle relative alle zone del territorio comunale definite dal PGT e segnatamente di quelle di cui al Titolo II delle presenti norme.

In caso di contrasto tra norme prevalgono in base al principio di specialità quelle ambientali previste nel presente titolo IV.

Per gli elementi naturali che connotano il paesaggio degli ambiti agricoli e delle zone dei corsi d'acqua, il piano detta specifici indirizzi di tutela nelle norme che regolano gli interventi ammessi nelle singole zone urbanistiche.

La tutela e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione e del patrimonio edilizio storico è altresì disciplinata dalle presenti norme.

Art. 44. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI

La tavola relativa alla sensibilità paesistica classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendo le seguenti classi di sensibilità paesistica:

- 1 = bassa (fasce interessate dalle zone produttive);

- 2 = media (zone edificate del tessuto consolidato);
- 3 = alta (zone agricole caratterizzate dalla presenza di diffusi valori naturalistici e ambientali);
- 4 = molto alta (zone caratterizzate da emergenze naturalistiche e paesistiche, nucleo storico, edifici testimoniali).

La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045.

La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito. La verifica effettuata in sede di predisposizione del progetto e successivamente in sede di istruttoria da parte dell'ente competente può portare, in base alle situazione dei luoghi interessati dall'intervento, ad individuare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito il progetto nella relazione ambientale, e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.

Art. 45. VERIFICA DELL'INCIDENZA DEI PROGETTI

Con riferimento alla classificazione di cui all'art. 44, ogni progetto ricadente in zona con sensibilità superiore od uguale a 3 deve essere assoggettato alla verifica dell'incidenza ambientale, secondo le procedure ed i criteri, proposti dalle disposizioni regionali in materia ed in particolare dalla D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/1

Tale verifica deve essere espressa in una relazione ambientale che accompagna il progetto e che deve essere predisposta da parte del progettista.

Art. 46. TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA

La tavola che comprende gli elementi costitutivi del paesaggio (*Tav. PR PP C1 Caratteri storico-paesistici del sistema ambientale*) del Piano delle Regole individua i beni costitutivi del paesaggio, considerando tra questi quelli che svolgono una funzione che contribuisce all'equilibrio ecologico del territorio.

Art. 47. TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI

Per gli elementi costitutivi vegetali (filari arborei, siepi campestri, alberi sparsi sul limitare dei campi, vegetazione di alte erbe igrofile) è prevista la conservazione, da intendersi operabile anche attraverso la sostituzione degli esemplari vegetali costituenti, purché con esemplari di specie uguale od analoga per caratteristiche fisico morfologiche; gli interventi sostitutivi non sono consentiti per gli elementi di cui alla lettera a), salvo il caso di abbattimenti degli esemplari a causa di gravi patologie fitologiche da documentarsi in sede di richiesta di autorizzazione all'abbattimento, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia. In caso di abbattimento è comunque prescritta la sostituzione dell'esemplare abbattuto. Sono fatte salve comunque le disposizioni di cui all'art. 46.

Art. 48. TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

In generale gli interventi sugli edifici tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.

Ogni intervento edilizio che comporti trasformazione di aree a verde deve essere corredata da dettagliato rilievo delle caratteristiche vegetazionali dei luoghi ed in particolare della presenza di alberature. Il progetto relativo all'intervento dovrà altresì contenere adeguati elaborati grafici ed esplicativi relative alla nuova sistemazione delle aree libere a verde, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

Ogni albero di alto fusto abbattuto deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche dei luoghi o considerazioni tecniche agronomiche non comprovino la necessità di differenti soluzioni.

Le alberature e filari esistenti dovranno essere possibilmente conservati e opportunamente riquilibrati per quanto riguarda la tipologia delle essenze presenti, anche attraverso interventi di trapianto delle essenze pregiate.

In caso di interventi su aree classificabili a bosco, per il cambio di destinazione d'uso, dovranno essere preventivamente acquisite le autorizzazioni paesistica, ove necessaria, e forestale, ai sensi del D. Lgs. 42/2004, della L.R. 31/2008, L.R. 12/2005, rilasciate dalla Provincia e dagli Enti Gestori dei Parchi e Riserve Regionali a fronte di adeguati interventi di mitigazione e compensazione ambientale ai sensi della D.G.R.7/5983 del 02.08.01 e della D.G.R. n.. 8/675 del 21.09.2005

Ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale, e delle valenze paesistiche, potranno essere prescritte particolari cautele per la manutenzione dei boschi e della vegetazione ripariale esistenti, nonché per la costituzione o ricostituzione dei filari di alberi lungo le rive dei corsi d'acqua, e in ambiti agricoli, per la realizzazione di fasce alberate a mitigazione delle zone edificate esistenti o di nuova realizzazione nonché delle infrastrutture viabilistiche e degli impianti tecnologici.

Sono consentite le operazioni consistenti nello sfalcio e nella lavorazione dei prati, nella coltivazione agricola e di orti e in un moderato sfruttamento selvicolturale dei lembi di bosco presenti, insieme con la pioppicoltura eventualmente esistente.

Non è consentito:

- l'impianto di specie conifere;
- inserire recinzioni fisse delle proprietà se non con siepi a verde;
- attuare interventi che modifichino il regime o la composizione delle acque, senza la preventiva autorizzazione comunale e dell'ente preposto alla vigilanza idraulica;
- attuare interventi/attività che determinino modifiche sostanziali della morfologia del suolo;
- costituire depositi permanenti di materiali dismessi.

In particolare tutti gli interventi inerenti il torrente Riale e gli altri corpi idrici dovranno essere improntati alla rinaturalizzazione dell'alveo.

Art. 49. TUTELA IDROGRAFICA

Ogni richiesta di modificazione dei corsi d'acqua di valenza paesistica deve essere motivata con un'esauriente documentazione che ne dimostri la necessità e l'utilità in coerenza con l'obiettivo della salvaguardia e del miglioramento dell'assetto idrogeologico del territorio. Sono sottoposti a salvaguardia e sponde e loro copertura vegetale, per una profondità pari all'estensione della zona coperta da vegetazione e comunque per un minimo di m 5,00, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e ripristino dell'ambiente naturale (biotopo: zona umida con vegetazione autoctona igrofila).

Entro una fascia minima di m 10 del corso d'acqua ed in genere nelle aree già interessate dalla vegetazione ripariale esistente, ad eccezione dei boschi classificati dal PIF quali boschi trasformabili, deve essere mantenuta una vegetazione ripariale ed eventualmente dovrà essere sviluppata nella composizione floristica e nell'avvicendamento degli esemplari. In questa fascia possono essere realizzati, fatte salve le competenze di altre pubbliche amministrazioni, in base alla vigente legislazione, percorsi ciclopeditoni e strutture fruibili nel rispetto delle caratteristiche ambientali dei siti.

L'alveo deve conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili connessa a problemi viabilistici o idraulici.

In tutti gli ambiti edificabili previsti dal PGT, ove siano previste aree a servizi collocate lungo i corsi d'acqua superficiali, in sede progettuale deve essere prevista la realizzazione di opere di inserimento paesaggistico con piantumazioni arboreo arbustive.

Titolo V – AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Art. 50. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE

Fatte salve specifiche prescrizioni dei Piani di gestione della Riserva Naturale e dei SIC e ZPS, sono aree non soggette a trasformazioni:

- quelle individuate dal PGT come "aree agricole di valore paesaggistico-ambientale – EA3";
- quelle comprese all'interno delle "fasce di tutela dei corsi d'acqua";
- le aree specificatamente individuate per le attrezzature cimiteriali di cui all'art. 9 delle NDA del Piano dei Servizi;
- le aree a verde di rispetto ambientale in ambito urbano;
- le aree vincolate alla inedificabilità di fatto a causa della presenza di infrastrutture lineari energetiche (tralicci,...) che impediscono una armonica trasformazione urbanistica del territorio e costituiscono possibile fonte di pericolo per la salute pubblica;

Le finalità che il PdR persegue all'interno di queste aree sono:

- la salvaguardia e la riqualificazione del paesaggio rurale, con la conservazione del suolo inedificato;
- la realizzazione del verde di connessione ecologica tra il territorio rurale e l'edificato;
- il mantenimento dell'attività agricola in essere;
- la salvaguardia della salute pubblica;
- la possibilità di ampliamento del cimitero comunale.

La capacità edificatoria propria di tali aree, secondo i parametri delle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, può essere utilizzata nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola.

Per gli immobili esistenti al momento dell'adozione degli atti del Piano di Governo del Territorio all'interno delle aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica sono consentite le operazioni edilizie di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definite dalle presenti norme.

Nelle aree a verde di rispetto ambientale in ambito urbano esclusivamente se pertinenti ad edifici esistenti è consentito realizzare recinzioni con paletti e rete metallica, con esclusione delle fasce di rispetto fluviale.

Per le aree non soggette a trasformazione urbanistica i titoli abilitativi alla trasformazione del suolo, in essere al momento dell'adozione degli atti del Piano di Governo del Territorio, mantengono la validità, all'interno del periodo fissato dalla vigente legislazione in materia di inizio e fine dei lavori, pertanto continuano a valere le prescrizioni ed i parametri edilizi fissati dai titoli abilitativi medesimi.

Le eventuali varianti che si intendesse apportare ai titoli abilitativi vigenti, le quali non devono incidere sul dimensionamento globale del manufatto autorizzato, potranno essere redatte ed approvate in conformità alla vigente legislazione in materia.

Ai fini dell'applicazione delle misure di salvaguardia paesistico ambientale del territorio comunale e della verifica della compatibilità paesistico-ambientale degli interventi di trasformazione urbanistica del territorio, ogni intervento di attuazione "attraverso Piani attuativi o atti di programmazione negoziata" delle previsioni del Piano delle Regole e del Documento di Piano deve essere obbligatoriamente sottoposto al parere preventivo della Commissione Comunale per il Paesaggio, secondo le modalità di funzionamento per la stessa previste dal Regolamento Comunale.

Art. 51. DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER I MANUFATTI IN CONTRASTO CON LE NORME DEL PGT

Tutti i manufatti realizzati in contrasto con le presenti norme e non regolarmente autorizzati devono essere rimossi entro un anno dall'entrata in vigore del PGT o presentata istanza di permesso di costruire in sanatoria se ne sussistono le condizioni.

Per quanto riguarda le recinzioni ricadenti in ambito agricolo E1-E2-E3 ed all'interno delle fasce di rispetto fluviali dovranno essere rimosse o sostituite con siepi entro tre anni dall'entrata in vigore del PGT.