

COMUNE DI COCQUIO TREVISAGO

Provincia di Varese



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE

MODIFICATE IN SEGUITO ALLE
CONTRODEDUZIONI ALLE
OSSERVAZIONI

PROGETTISTI

ARCH. FABRIZIO OTTOLINI

ARCH. UGO TARGETTI

ARCH. EKATERINA SOLOMATIN

DOTT. AGR. ALESSANDRO NICOLOSO

MAGGIO 2014

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI.....	5
Art. 1 - Piano delle regole – Disposizioni generali e preliminari	5
Art. 2 - Elaborati del Piano delle regole.....	5
Art. 3 - Finalita', valore ed efficacia delle norme	6
Art. 4 - Attuazione del Piano delle regole.....	7
Art. 5 - Strumenti di attuazione del Piano delle regole	7
Art. 6 - Rispetto degli indici di piano	9
Art. 7 – Permesso di costruire in deroga	9
Art. 8 – Destinazioni d’uso e cambiamento di destinazione d'uso.....	9
Art. 9 – Definizioni per il calcolo degli indici urbanistici	16
Art. 10 – Definizione degli indici urbanistici	25
Art. 11 - Miglioramento delle prestazioni energetiche degli involucri edilizi e premialita’ per il calcolo degli indici urbanistico/edilizi	26
Art. 12 - Trasferimenti volumetrici.....	27
Art. 13 - Distanza minima tra fabbricati.....	27
Art. 14 - Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà	28
Art. 15 - Distanze dei fabbricati dai limiti d’ambito	29
Art. 16 - Distanze dei fabbricati dalle strade.....	30
TITOLO II - NORME GENERALI PER L'EDIFICAZIONE.....	33
Art. 17 - Recinzioni	33
Art. 18 – Accessi carrai	33
Art. 19 - Accessi veicolari sulle strade pubbliche	34
Art. 20- Spazi di parcheggio privati.....	34
Art. 21 - Tutela e sviluppo del verde	34
Art. 22 - Superfici non computabili ai fini edificabili - corsi d'acqua.....	36
Art. 23 - Cave	36
TITOLO III – SISTEMA INFRASTRUTTURALE E AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	37

CAPO I – SISTEMA INFRASTRUTTURALE.....	37
Art. 24- Aree del sistema della mobilità viaria	37
Art. 25- Sistema della mobilità dolce.....	37
Art. 26 – Linea ferroviaria.....	37
CAPO III –TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – AMBITI RESIDENZIALI.....	39
Art. 27- Tessuto urbano consolidato – Definizione e obiettivi di riqualificazione.....	39
CAPO IV –TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – AMBITI RESIDENZIALI.....	40
SEZIONE I – NORME GENERALI	40
Art. 28- Norme generali per gli ambiti residenziali.....	40
SEZIONE II – NORME DI DETTAGLIO PER IL CENTRO STORICO.....	42
Art. 29 - Ambito del centro storico.....	42
Art. 30 – Obiettivi di salvaguardia e funzioni insediabili negli ambiti del “Centro storico”	42
Art. 31– Interventi edilizi sugli edifici del Centro Storico.....	42
Art. 32 - Centro storico – complessi unitari costituiti da Ville con parco.....	54
Art. 33 – Pianificazione attuativa nel Centro storico e nei Nuclei rurali di antica formazione.....	54
Art. 34 - Norme generali per il centro storico.....	59
SEZIONE III – AMBITI RESIDENZIALI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.....	63
Art. 35 - Complessi unitari costituiti da Ville con Parco esterni al centro storico	63
Art. 36 – Tessuto morfologico	63
Art. 37 - Ambiti residenziali esistenti o di completamento a media densità	67
Art. 38 - Ambiti residenziali esistenti o di completamento a bassa densità	68
Art. 39 - Ambiti residenziali esistenti o di completamento di interesse paesistico.....	69
Art. 40 - Ambiti residenziali esistenti o di completamento in verde privato	70
Art. 41 - Ambiti residenziali soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (PCR).....	71
Art. 42 - Ambiti residenziali soggetti a pianificazione attuativa.....	75
Art. 43 - Ambiti residenziali di compensazione.....	78
Art. 44 - Ampliamenti una tantum di edifici residenziali in lotti a volumetria saturata.....	81
Art. 45 - Recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti.	83

CAPO V – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, RICETTIVI E COMMERCIALI DI RANGO COMUNALE	84
SEZIONE I – AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI	84
Art. 46- Norme generali per gli ambiti produttivi.....	84
Art. 47- Ambiti produttivi esistenti o di completamento.....	85
Art. 48- Ambiti produttivi soggetti a intervento coordinato (Permesso di Costruire Convenzionato o piano attuativo).....	88
Art. 49– Comparti produttivi di riqualificazione urbanistica.....	90
Art. 50– Comparto polifunzionale di conferma, consolidamento e inserimento paesistico delle attività produttive esistenti.....	91
Art. 51– Pertinenze di ambiti produttivi esistenti senza apporto volumetrico.....	92
Art. 52 - Regolamentazione speciale per ambiti a destinazione produttiva temporanea – attività di recupero inerti.	93
SEZIONE II – AMBITI POLIFUNZIONALI, TERZIARI E COMMERCIALI	95
ART. 53 – Norme generali per gli ambiti polifunzionali , terziari e commerciali	95
ART. 54 – Ambiti terziario commerciali esistenti o di completamento;	95
ART. 55 – Comparti terziario commerciali soggetti a pianificazione attuativa.....	96
SEZIONE III - NORME PER PARTICOLARI AREE ED ATTIVITÀ.....	98
Art. 56– Edifici o aree a cavallo con il confine comunale	98
Art. 57– Stazioni di rifornimento di carburante e attività complementari	102
Art. 58– Aree per attività temporanee - spettacoli viaggianti - Mercati e spazi espositivi temporanei	103
TITOLO IV – SISTEMA AGRICOLO FORESTALE.....	104
CAPO I – AREE DESTINATE ALL’AGRICOLTURA.....	104
Art. 59 - Aree agricole – Classificazione, ruolo e finalità.....	104
Art. 60- Valenza paesistica delle aree agricole.....	105
Art. 61- Norme generali per l’edificazione in aree agricole	105
Art. 62- Prescrizioni speciali per l’edificazione nei diversi ambiti delle aree agricole.....	109
Art. 63- Ambiti boschivi	112
Art. 64- Normativa d’uso degli edifici e delle pertinenze extragricole in ambito agricolo.....	113
TITOLO V– SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE	116

CAPO I – BENI CULTURALI.....	116
Art.65 – Tutela dei beni storico architettonici di cui al D.Lgs 42/2004.....	116
Art. 66 – Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico ed artistico diffuso.....	116
CAPO II –AREE DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE.....	117
Art.67 – Tutela dei beni paesistico ambientali di cui al D.Lgs 42/2004	117
Art. 68 – Ambiti di valore paesistico e ambientale – Parco Regionale del Campo dei Fiori , ZONE siC E zps- Raccordo normativo con il ptc del Parco E CON IL PIANO DI GESTIONE DELLE zone ZPS E SIC.....	117
Art.69 - Ambiti di valore paesistico individuati dal Piano Paesaggistico Regionale – Relazioni con il PPR.....	119
Art. 70 – Salvaguardia e valorizzazione dei valori paesaggistici diffusi	121
Art. 71 - Obiettivi e indirizzi di qualità paesaggistica.....	121
Art.72- Elementi di mitigazione e compensazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.....	123
Art. 73 – Classificazione della sensibilità paesistica del territorio comunale e valutazione di incidenza paesistica delle trasformazioni territoriali.....	125
TITOLO VI - BENI E AREE SOGGETTI AD UN REGIME DI VINCOLO	127
Art. 74 - Disciplina generale degli ambiti vincolati	127
Art. 75 - Vincoli amministrativi.....	127
Art. 76 - Vincoli di difesa del suolo	132
TITOLO VII– AREE NON SOGGETTE A TRASFROMAZIONE URBANISTICA	136
Art. 77 - Individuazione delle aree non soggette a trasformazione urbanistica.....	136
TITOLO VIII – PIANO DELLE REGOLE - NORME FINALI.....	137
Art. 78 – Richiamo ai contenuti del Piano dei servizi	137
Art. 79- Edificazione esistente - Difformità dal Piano delle regole	137
Art. 80 – Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio (art. 57 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12)	137
Art. 81 – Riferimenti normativi per il settore commerciale.....	137
Art.82 - Edificazione in aree agricole nello stato di fatto (art.43 comma 2 bis della LR 12/05).....	138
ALLEGATO - CHECK LIST DI CONTROLLO DEI PIANI URBANISTICI E DEI PROGETTI EDILIZI.....	139

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

ART. 1 - PIANO DELLE REGOLE – DISPOSIZIONI GENERALI E PRELIMINARI

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

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

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

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

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

ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE

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

Il Piano delle Regole è costituito oltre che dalle presenti Norme Tecniche dai seguenti elaborati:

- Tav. C.1.1. Piano delle Regole – Indicazioni di Piano – scala 1:2.000
- Tav. C.1.2. Piano delle Regole – Indicazioni di Piano – scala 1:2.000
- Tav. C.1.3. Piano delle Regole – Indicazioni di Piano – scala 1:2.000
- Tav. C.1.4. Piano delle Regole – Indicazioni di Piano – scala 1:2.000
- Tav. C.2.1. Piano delle Regole – Vincoli territoriali – scala 1:2.000
- Tav. C.2.2. Piano delle Regole – Vincoli territoriali – scala 1:2.000
- Tav. C.2.3. Piano delle Regole – Vincoli territoriali – scala 1:2.000
- Tav. C.2.4. Piano delle Regole – Vincoli territoriali – scala 1:2.000
- Tav. C.3.1.1 Piano delle Regole – Analisi morfo-tipologica degli edifici del centro storico – scala 1:1.000
- Tav. C.3.1.1 Piano delle Regole – Analisi morfo-tipologica degli edifici del centro storico – scala 1:1.000
- Tav. C.3.1.3 Piano delle Regole – Analisi morfo-tipologica degli edifici del centro storico – scala 1:1.000

- Tav. C.3.1.4 Piano delle Regole – Analisi morfo-tipologica degli edifici del centro storico – scala 1:1.000
- Tav. C.3.2.1 Piano delle Regole – Indicazioni di intervento nel centro storico – scala 1:1.000
- Tav. C.3.2.2 Piano delle Regole – Indicazioni di intervento nel centro storico – scala 1:1.000
- Tav. C.3.2.3 Piano delle Regole – Indicazioni di intervento nel centro storico – scala 1:1.000
- Tav. C.3.2.4 Piano delle Regole – Indicazioni di intervento nel centro storico – scala 1:1.000
- Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel centro storico e dei nuclei rurali di antica formazione
- Relazione.

ART. 3 - FINALITA', VALORE ED EFFICACIA DELLE NORME

Le presenti Norme Tecniche integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano delle Regole – Indicazioni di Piano – scale 1/2.000 e 1/1.000, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui al comma 12 art.13 della LR 12/05 e successive modifiche e integrazioni.

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

- a) fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- b) fra le tavole di Piano e le Norme, queste ultime.

In caso di discordanza fra le definizioni e le prescrizioni urbanistiche contenute nel Regolamento Edilizio e quelle prescritte dalle presenti norme prevalgono queste ultime.

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

Gli elaborati relativi allo "Studio geologico" costituiscono parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

In caso di ambiti in cui si siano consolidati diritti edificatori alla data di adozione del presente piano (convenzioni urbanistiche in atto o titoli abilitativi di intervento diretto efficaci), incompatibili con le norme di difesa del suolo di cui all'art.76 delle presenti norme, sono fatti salvi i diritti edificatori, ma l'edificazione ancora da realizzarsi dovrà rispettare quanto prescritto nelle suddette norme, le quali prevalgono su qualsiasi previsione del Piano.

ART. 4 - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

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

Le indicazioni del Piano delle Regole, siano esse grafiche o normative, non costituiscono di per se stesse titolo sufficiente per la edificazione delle aree non dotate delle opere di urbanizzazione primaria, di cui ai successivi artt. 8 e 9, o sulle quali l'Amministrazione non ne abbia prevista la realizzazione.

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

ART. 5 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

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

- 1) interventi edilizi soggetti a semplice titolo abilitativo (permesso di costruire, DIA, SCIA, ecc...), laddove ammessi dalla presente normativa, qualificati secondo le definizioni dell'art.27 della Lr 12/05;
- 2) Permesso di costruire Convenzionato di cui al comma 2 art.10 della LR 12/05 laddove previsti dalla cartografia del Piano delle Regole. La convenzione del permesso di costruire convenzionato, nei casi in cui non venga diversamente specificato dalle presenti norme, deve di norma prevedere:
 - la durata della convenzione. Per ambiti estesi, comportanti la realizzazione di una pluralità di interventi edilizi, è ammessa una durata della convenzione superiore ai termini temporali di validità del permesso di costruire fissata dall'art. 15 del DPR 380, sino ad una durata massima di 10 anni. In tal caso alla convenzione deve essere allegato un planivolumetrico generale di progetto, con indicazione dei sub ambiti di intervento privato soggetti a specifici e successivi atti abilitativi (permesso di costruire, SCIA , DIA, ecc..) e l'individuazione degli eventuali lotti di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste o necessarie. I singoli sub ambiti potranno essere attuati con permessi di costruire tra loro autonomi ma connessi alla Convenzione sottoscritta. La validità temporale dei singoli permessi di costruire (o dei titolo abilitativi equipollenti) è in ogni caso quella dettata dalla legislazione vigente. Il Comune potrà comunque disporre che l'ultimazione delle opere di urbanizzazione dell'intero comparto debba avvenire entro termini inferiori rispetto a quelli fissati per la durata complessiva della Convenzione.

- la cessione contestuale e gratuita, al Comune, delle aree per servizi eventualmente prescritta dalle Norme di attuazione del Piano dei Servizi;
- gli elementi progettuali e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie o previste dal Piano per lo specifico comparto, da eseguire a cura e a spese del titolare del permesso di costruire, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune, nonché per il trasferimento delle eventuali aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici, se inferiori a quelli di legge;
- idonea fideiussione a garanzia degli obblighi convenzionali.

3) Piani attuativi previsti dalla normativa vigente. A titolo esemplificativo ma non esaustivo si elencano:

- a) piani particolareggiati di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865;
- b) piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni;
- c) piani di lottizzazione;
- d) piani di recupero di cui alla legge 457/78;
- e) piani per gli insediamenti produttivi di cui alla legge 865/71;
- f) programmi integrati di intervento di cui all'art.87 della legge regionale 12/2005;

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

Il perimetro del *Centro storico e dei nuclei rurali di antica formazione* riportato nelle tavole denominate *Indicazioni del Piano delle Regole* – scale 1/2.000 e 1/1.000 - costituisce individuazione della "zona di recupero" ai sensi dell'art. 27 legge 457/1978.

Le tavole C.1.1, C.1.2, C.1.3, C.1.4 e C.3.2.1, C.3.2.2, C.3.2.3 e C.3.2.4 del Piano delle Regole possono individuare con apposita simbologia gli specifici ambiti del tessuto urbano consolidato obbligatoriamente sottoposti a pianificazione attuativa.

I piani di lottizzazione convenzionata e gli altri piani attuativi di iniziativa privata devono essere redatti conformemente alla legislazione vigente.

La volumetria ammissibile per ogni Piano Attuativo individuato è quella assegnata dalle presenti norme, comprensiva dei volumi esistenti, sia essa formulata in termini di volume assegnato o di indice territoriale o fondiario.

La documentazione da porre a corredo delle domande di pianificazione attuativa è quella prevista, per quanto di pertinenza, dalla DGR VI/30267 del 25 luglio 1997. Il Responsabile del procedimento potrà motivatamente integrare l'elenco degli elaborati ivi indicato al fine di rispondere a specifiche o mutate necessità.

ART. 6 - RISPETTO DEGLI INDICI DI PIANO

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

La redazione del rilievo topografico di dettaglio è sempre obbligatoria laddove il progetto edilizio presupponga la verifica degli indici di piano di cui al successivo articolo 9.

La redazione del rilievo topografico di dettaglio è altresì sempre obbligatoria in sede di redazione di Piano Attuativo.

In entrambi i casi di cui ai precedenti commi il rilievo dovrà essere opportunamente esteso all'esterno dell'area di intervento al fine di consentire la lettura e la valutazione delle relazioni e delle interferenze eventualmente intercorrenti con l'esterno dell'area di intervento.

ART. 7 – PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

Il Permesso di Costruire o gli altri atti abilitativi all'edificazione sono rilasciati in deroga agli strumenti urbanistici di pianificazione per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo le modalità previste dall'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e comunque secondo le indicazioni della normativa vigente.

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

ART. 8 – DESTINAZIONI D'USO E CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Ai sensi dell'art. 51 della legge regionale 11 marzo 2005 n.12, costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio.

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

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere nei limiti o con le esclusioni previste dalle presenti norme tecniche.

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

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

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

- attività commerciali di vicinato
- esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- agenzie bancarie, assicurative e altre agenzie in genere se aperte al pubblico per le funzioni di sportello o per lo svolgimento di attività di servizio alla popolazione (sono escluse le sedi bancarie amministrative, le sedi assicurative centrali e le sedi centrali delle altre attività di servizio che non svolgono attività di servizio alla popolazione residente);
- attività di ristorazione o ricettive;
- sale di spettacolo;
- sedi di patronati e sindacati;
- studi professionali e attività professionali di carattere intellettuale inerenti l'esercizio della libera professione;
- centri culturali, sociali e religiosi;
- attività artigianali di servizio alla residenza quali parrucchiere, sarto, idraulico, riparatore radio-televisivo, di elettrodomestici, tappezziere, legatore, orafo, calzolaio e in genere ogni altra attività di supporto alle attività residenziali;
- attività di assistenza socio sanitaria (farmacie, studi medici, consultori, sedi di associazioni, asili nido, ecc.);
- attività di servizio private al servizio della popolazione (sale gioco bimbi, spazi gioco per l'infanzia, parchi privati o parchi tematici a pagamento, ecc.);

- attività varie di servizio pubblico, e comunque in genere tutte quelle attività che per effetto del loro carattere accessorio rispetto alla residenza, della loro limitata incidenza dimensionale e della perfetta integrazione con gli edifici residenziali e degli spazi necessari per il loro svolgimento sono assimilabili alla residenza.

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

- b) **produttiva (artigianale e industriale):** attività volta alla produzione e trasformazione di beni, comprensiva degli spazi accessori necessari, quali magazzini o depositi, nonché alla commercializzazione dei beni prodotti dalla stessa azienda. E' consentito l'utilizzo dei manufatti della zona produttiva esclusivamente come magazzino e deposito solo se di servizio all'attività produttiva di un'azienda dislocata altrove. Non è ammesso l'insediamento di attività di deposito e stoccaggio merci quale attività autonoma connessa all'attività di logistica e di autotrasporto. E' ammesso l'insediamento di attività commerciali in medie superfici di vendita nei limiti fissati dalla normativa di piano per gli specifici ambiti produttivi (art. 46, 47, 48 e 49).

Comprende quali destinazioni d'uso compatibili:

1) attività di servizio:

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

2) altre attività:

- laboratori di ricerca;
- centri elaborazione dati e attività di servizio connesse;
- attività di ricerca, la sperimentazione di scienze e tecnologie, nonché la produzione dei beni derivanti dalle loro applicazioni;
- studi professionali, società di consulenza, attività terziarie in genere.

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

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

Comprende quali destinazioni d'uso compatibili:

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

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

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

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

- acconciatore, parrucchiere, estetista;
- centri di abbronzatura, centri fitness, centri massaggi,
- scuole di ballo;
- centri per la telefonia fissa;
- laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria;
- riparatori;
- fotografi, eliografi, corniciai;
- lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie che forniscano un servizio al dettaglio per la popolazione, con esclusione delle attività che si connotino come produttive di carattere industriale o destinate al servizio di attività produttive, terziarie e commerciali o che siano organizzate per le forniture di servizi all'ingrosso;
- laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto degli avventori, ecc.,

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

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

- locali notturni;

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

Sono parimenti considerate come attività paracommerciali:

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

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

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

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

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

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

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

g) direzionale e terziaria specifica: attività di prestazione di servizio, come ad esempio attività assicurative, bancarie, di intermediazione commerciale, professionali, ecc., quando tale attività sia specificatamente o prevalentemente volta alla gestione, all'organizzazione e alla produzione di attività economiche interne delle società o delle aziende insediate. Esse sono quindi caratterizzate

dall'assenza o dalla marginalità di prestazioni di servizio alla popolazione residente, dall'importante incidenza dimensionale, dalla specifica caratterizzazione degli edifici necessari per la conduzione dell'attività o per il generalizzato cambio d'uso indotto sugli edifici non specificatamente progettati per tale destinazione, ed in genere per la loro non assimilabilità alla residenza. Esse comprendono quali destinazioni d'uso compatibili le attività poste al servizio degli addetti alle attività terziarie. In particolare si elencano:

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

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

h1) ricettiva specifica: attività che consente la permanenza temporanea di persone per fini di lavoro, fruitivi o di riposo e ristoro. Essa comprende ad esempio insediamenti quali alberghi, ristoranti, "residence", attività congressuali, ecc.;

h2) ricettiva turistica e diffusa: attività ricettive previste dalla *L.R.15/2007 - Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo*, con particolare riferimento alle forme di alloggio turistico temporaneo denominate di "*albergo diffuso*" ai sensi della lettera e-bis) comma 1 art.23 della stessa LR 15/2007, consistente in un attività alberghiera caratterizzata "*... dalla centralizzazione in un unico stabile dell'ufficio ricevimento ed accoglienza, ed eventualmente delle sale di uso comune, ristorante e spazio vendita per i prodotti tipici locali, e dalla dislocazione delle camere o alloggi in uno o più edifici separati, anche con destinazione residenziale, purché situati nel medesimo comune o in quelli limitrofi a una distanza non superiore a metri 400 dal corpo centrale, purché sia garantito il rispetto dei requisiti strutturali ed igienico sanitari previsti dalla vigente normativa per lo svolgimento dell'attività alberghiera; lo stabile centrale e gli edifici adibiti a camere o alloggi possono essere di proprietà di*

soggetti distinti a condizione che venga garantita la gestione unitaria dell'albergo a norma dell'articolo 22, comma 1(della LR 15/2007); lo stesso servizio, con i medesimi requisiti, può essere offerto anche nelle baite presenti sul territorio montano (laddove ammesso dalle presenti NTA), così come identificato dalla legge regionale 15 ottobre 2007, n. 25 (Interventi regionali in favore della popolazione dei territori montani)", purché le stesse non siano interessate da alcuna produzione agricola da almeno un triennio.

Sono inoltre comprese in questa destinazione d'uso tutte le altre forme di ricettività non alberghiera previste dalla stessa LR15/2007, ovvero

- a) case per ferie;
 - b) ostelli per la gioventù;
 - c) rifugi alpinistici e rifugi escursionistici;
 - d) esercizi di affittacamere;
 - e) case e appartamenti per vacanze;
 - f) bed & breakfast;
 - g) bivacchi fissi.
 - h) attività ricettive all'aria aperta
- i) ricovero di autovetture:** parcheggi coperti, silos, autorimesse: stalli per autoveicoli, compresi spazi di manovra, che presuppongono e consentono la realizzazione di specifiche costruzioni o l'occupazione di specifici spazi per lo svolgimento dell'attività di parcheggio quale attività commerciale o di servizio autonoma;
- l) insediamenti privati di interesse generale:** trattasi ad esempio di centri sportivi, ricreativi, culturali, cliniche, ecc. che per effetto della loro incidenza dimensionale, della generazione di traffico legata all'attività svolta o insediata, della caratterizzazione degli edifici necessari per la conduzione dell'attività e del proprio carattere di monofunzionalità non siano assimilabili o compatibili con il tessuto residenziale. Si ritengono tali quegli insediamenti che presuppongano il carattere monofunzionale non residenziale di edifici con slp maggiore di 800 mq e un'incidenza % sulla destinazione residenziale ammessa per il lotto o il comparto superiore all'80%.
- m) insediamenti di servizio alle infrastrutture di mobilità sovracomunale:** attività per la fornitura di servizi alla mobilità viaria esistente, quali aree di sosta, aree di servizio e di ristoro o attrezzature ricettive da esso direttamente accessibili, nonché le attività di supporto alle infrastrutture ferroviarie.
- n) agricola e boschiva:** attività legata all'agricoltura o alla selvicoltura in genere;

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere conforme a quanto previsto dalle presenti norme e dalle tavole grafiche del Piano delle Regole – Indicazioni di Piano – scale 1/2.000 e 1/1.000 (Tavole C.1.1, C.1.2, C.1.3, C.1.4, C.2.1, C.2.2, C.2.3, C.2.4 e C.3).

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

Nei Centri storici il cambio di destinazione d'uso con l'insediamento di attività ricettive diffuse di cui al precedente art. 8 punto h2 non determina mai l'insorgenza di fabbisogno per servizi pubblici. Per tali funzioni, fuori dai centri storici l'insorgenza è comunque limitata alla sola struttura centralizzata di ricevimento e accoglienza.

Nel Centro Storico di Cerro e nei nuclei isolati di cui alla tavola C.3.4 l'insediamento di attività commerciali di vicinato o di somministrazione di alimenti e bevande non comporta mai l'insorgenza di fabbisogno di servizi pubblici.

ART. 9 – DEFINIZIONI PER IL CALCOLO DEGLI INDICI URBANISTICI

Ai fini delle presenti norme gli indici urbanistici sono definiti nel modo seguente:

1) St - Superficie territoriale (mq)

E' la superficie complessiva dell'area interessata dai vari strumenti attuativi del Piano delle Regole ed è comprensiva di tutte le aree perimetrate sulle tavole grafiche C.1.1, C.1.2, C.1.3 e C.1.4.

2) Sf - Superficie fondiaria (mq)

È la superficie destinata all'edificazione al netto delle aree per viabilità, per parcheggi pubblici o ad uso pubblico e per le opere di urbanizzazione secondaria. Le porzioni ricomprese nelle fasce di rispetto potranno essere utilizzate per il calcolo della capacità edificatoria delle aree a confine poste all'esterno delle fasce di rispetto, solo laddove la simbologia grafica delle tavole del PdR indichi una destinazione d'uso che comporti una capacità edificatoria, pur restando preclusa la loro edificazione all'interno dei limiti di rispetto ivi individuati o dettati dalla legislazione vigente.

3) Slp - Superficie lorda di pavimento

a) negli ambiti residenziali.

La somma delle superfici dei singoli piani dell'edificio delimitate dal profilo esterno delle pareti perimetrali, compresa la superficie degli eventuali soppalchi.

E' misurata al lordo dei muri e divisori interni e dei muri perimetrali, nonchè della proiezione orizzontale degli spazi destinati ai collegamenti verticali quali scale, vani ascensori, montacarichi ecc.

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

- gli aggetti e gli spazi chiusi su non più di due lati, quali terrazze, balconi, logge e portici;
- i sottotetti a falda inclinata, o le porzioni di essi delimitate dalle pareti perimetrali, aventi altezza media ponderale inferiore a ml 2,20, calcolata all'intradosso della struttura portante di copertura e al filo interno dei muri perimetrali senza computare eventuali controsoffitti o sovrastrutture, nonché rapporto aeroilluminante del sottotetto (o dei suoi locali) inferiore a 1/16.
- i volumi tecnici, come definiti dalla Circolare Min. LL.PP. 31.01.1973 n. 2474;
- destinazioni accessorie a quelle principali realizzate entro terra (o porzioni di esse realizzate entro terra) quali ad esempio cantine, locali tecnici, lavanderie, dispense, locali raccolta rifiuti, realizzate con altezza utile non superiore a m. 2,50 (è consentita un'altezza maggiore per i soli locali tecnici qualora richiesta da norme vigenti, o dagli Enti preposti al controllo);
- box e autorimesse realizzate nei limiti dell'art 41 sexies della legge 1150 del 1942 e successive modificazioni

Sono altresì esclusi dal computo della s.l.p.:

- la superficie dei vani scala e dei vani ascensori posti al servizio di più di tre unità immobiliari residenziali, compreso lo spazio di distribuzione al piano. Per i Piani attuativi vigenti alla data di adozione del Piano delle Regole continua ad applicarsi la normativa vigente all'atto della loro approvazione;
- i manufatti edilizi previsti su area privata funzionali al deposito dei cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- i vani tecnici da posizionarsi di norma lungo i confini, compreso quello stradale, per contatori degli enti preposti all'erogazione dei pubblici servizi e per i servizi centralizzati condominiali purché di profondità non superiore ai 1,50 m di altezza contenuta in quella massima consentita per le recinzioni;
- i vani ascensori atti all'eliminazione di barriere architettoniche inerenti fabbricati esistenti;
- le protezioni per animali domestici di limitate dimensioni (< 4 mq di S.c. e h < 2,00 m);
- le strutture costituite dall'assemblaggio di elementi prefabbricati in legno con funzione di ricovero attrezzi da giardino di limitate dimensioni (< di 4 mq di S.c. e h < 3,00 m) se contenute entro il limite del 5% della superficie del lotto non copribile da edificazioni;
- le cabine per gli impianti dei servizi pubblici di rete;

- i locali tecnici per la produzione o l'accumulo di acqua calda sanitaria prodotta con fonti rinnovabili (pannelli solari, geotermico, biomassa, ecc...).

b) Nelle zone produttive industriali, artigianali e commerciali

La somma delle superfici al coperto, chiuse o aperte, entro terra o fuori terra, destinate ad attività produttive secondarie, ad attività terziario-commerciali e di servizio.

Comprende sia i locali destinati al lavoro che i locali e gli spazi al coperto destinati ad esposizione dei prodotti, al deposito di merci, attrezzi e macchinari o agli impianti tecnici.

Comprende altresì la proiezione orizzontale di tettoie, pensiline, porticati, balconi ed aggetti vari, nel caso siano sporgenti dal filo di facciata, oltre m. 1,50. Per questi ultimi, in caso di sporgenza dal perimetro esterno superiore a 1,50 m sarà computata nella S.I.p. la totalità della superficie dell'elemento in aggetto. Con esclusione della quota di posti auto coperti nei limiti previsti dall'art.41 sexies della L.1150/42.

E' misurata al lordo dei muri e divisori interni e dei muri perimetrali, nonché della proiezione orizzontale degli spazi destinati ai collegamenti verticali quali scale, vani ascensori, montacarichi ecc.

Sono comprese nel computo della s.l.p. anche le strutture del tipo "copri-scopri" (o similari, quali coperture plastiche o tessili estensibili) escluso i casi in cui ne sia comprovata la necessità di utilizzo temporaneo per motivazioni di carattere igienico sanitario legate alla specifica attività o alla movimentazione di specifiche merci.

Sono comunque esclusi dal computo della superficie lorda di pavimento:

- le scale di sicurezza aperte;
- le coperture di zone per il ricovero di carrelli della spesa, aperte sui quattro lati ubicate nei piazzali antistanti i centri di vendita;
- le strutture, di larghezza limitata e prive di tamponamenti laterali, poste a riparo di percorsi pedonali di collegamento fra ingressi pedonali/parcheggi e l'edificio di cui sono a servizio;
- i manufatti edilizi previsti su area privata funzionali al deposito dei cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- i vani tecnici di profondità non superiore a 1,50 m, posti lungo le recinzioni per contatori degli Enti preposti all'erogazione dei pubblici servizi e per i servizi centralizzati condominiali;
- le rampe di accesso a box e parcheggi scoperte e dirette al piano interrato o seminterrato degli edifici;
- le cabine di trasformazione dell'energia elettrica a servizio pubblico gestite dagli Enti competenti;

- i serbatoi o le vasche di accumulo con funzione antincendio, compreso i locali per gli impianti tecnici posti al loro servizio (pompe, quadri elettrici, ecc...), se interrati.

4) Sc - Superficie coperta (mq)

E' l'area determinata dalla proiezione sul piano orizzontale del perimetro esterno dell'edificio principale e degli accessori, considerando sia le porzioni realizzate fuori terra sia le porzioni interrate, compreso i corpi e gli elementi in aggetto (porticati, balconi, pensiline, tettoie) con sporgenza dal perimetro esterno dell'edificio superiore a 1,50 m. Per questi ultimi, in caso di sporgenza dal perimetro esterno superiore a 1,50 m sarà computata nella Sc la totalità della superficie dell'elemento in aggetto. Con esclusione della quota di posti auto coperti nei limiti previsti dall'art.41 sexies della L.1150/42.

Negli ambiti residenziali di qualunque natura sono esclusi dal computo della S.c.:

- i manufatti edilizi previsti su area privata funzionali al deposito dei cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- i vani tecnici da posizionarsi di norma lungo i confini, compreso quello stradale, per contatori degli enti preposti all'erogazione dei pubblici servizi e per i servizi centralizzati condominiali purché di profondità non superiore ai 1,50 m di altezza contenuta in quella massima consentita per le recinzioni;
- i vani ascensori atti all'eliminazione di barriere architettoniche inerenti fabbricati esistenti;
- le protezioni per animali domestici di limitate dimensioni (< 4 mq di S.c. e h < 2,00 m);
- le strutture costituite dall'assemblaggio di elementi prefabbricati in legno con funzione di ricovero attrezzi da giardino di limitate dimensioni (< di 4 mq di S.c. e h < 3,00 m) se contenute entro il limite del 5% della superficie del lotto non copribile da edificazioni;
- le cabine per gli impianti dei servizi pubblici di rete.

Negli ambiti produttivi , artigianali o commerciali sono esclusi dal computo della S.c.:

- le scale di sicurezza aperte;
- le coperture di zone per il ricovero di carrelli della spesa, aperte sui quattro lati ubicate nei piazzali antistanti i centri di vendita;
- le strutture, di larghezza limitata e prive di tamponamenti laterali, poste a riparo di percorsi pedonali di collegamento fra ingressi pedonali/parcheggi e l'edificio di cui sono a servizio;
- i manufatti edilizi previsti su area privata funzionali al deposito dei cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- i vani tecnici di profondità non superiore a 1,50 m, posti lungo le recinzioni per contatori degli Enti preposti all'erogazione dei pubblici servizi e per i servizi centralizzati condominiali;

- le rampe di accesso a box e parcheggi scoperte e dirette al piano interrato o seminterrato degli edifici;
- le cabine di trasformazione dell'energia elettrica a servizio pubblico gestite dagli Enti competenti.

5) H - Altezza degli edifici

L'altezza è computata a partire dalla quota del marciapiede adiacente al fabbricato (se pubblico o di pubblico transito) o, in sua assenza, dalla quota naturale del terreno o da quella del terreno sistemato (se più bassa), al piede del fabbricato, fino all'estradosso dell'ultima soletta abitabile o considerabile ai fini del calcolo del Volume. Limitatamente alle zone a destinazione urbanistica produttiva o commerciale l'altezza degli edifici è computata all'intradosso dell'ultima soletta o della trave di copertura.

Nel caso che la quota del terreno al piede del fabbricato sia variabile, si considererà la media aritmetica tra le quote minima e massima. Il metodo di calcolo vale sia per la quota del terreno naturale che per quella del terreno sistemato dopo l'intervento. Ai fini della determinazione dell'altezza sono comunque da computarsi i coronamenti perimetrali dei tetti piani eccedenti 1,20m la quota di estradosso dell'ultima soletta abitabile. Nel caso di soletta inclinata o di copertura a volta, ai fini del calcolo delle altezze è da considerarsi l'estradosso del punto più alto.

Nel caso di edifici composti da corpi di fabbrica di altezza variabile, è da considerarsi quale altezza massima l'altezza dell'elemento più alto.

Nel centro storico e nel tessuto morfologico, laddove le presenti norme fanno esplicito riferimento al mantenimento delle altezze esistenti, per rispetto dell'altezza massima si intende il rispetto delle attuali sagome degli edifici esistenti.

6) V - Volume del fabbricato

a) negli ambiti residenziali è il volume riferito a ogni spazio delimitato dal profilo esterno delle pareti perimetrali in elevazione dalla quota del marciapiede adiacente al fabbricato (se pubblico o di pubblico transito) o, in sua assenza, dalla quota naturale del terreno o da quella del terreno sistemato (se più bassa) fino all'estradosso dell'ultimo solaio, comprensiva della porzione interrata dei vani abitabili dell'edificio computata fino alla quota del pavimento più basso.

Nel caso che la quota del terreno al piede del fabbricato sia variabile, si considererà la media aritmetica tra le quote minima e massima. Il metodo di calcolo vale sia per la quota del terreno naturale che per quella del terreno sistemato dopo l'intervento.

Non concorrono alla determinazione del Volume:

- gli aggetti e gli spazi chiusi su non più di due lati, quali terrazze, balconi, logge e portici;

- i sottotetti a falda inclinata, o le loro porzioni delimitate dalle pareti perimetrali, aventi altezza media ponderale inferiore a ml 2,20, calcolata all'intradosso della struttura portante di copertura e al filo interno dei muri perimetrali senza computare eventuali controsoffitti o sovrastrutture, nonché rapporto aeroilluminante del sottotetto (o dei suoi locali) inferiore a 1/16.
- i volumi tecnici, come definiti dalla Circolare Min. LL.PP. 31.01.1973 n. 2474;
- destinazioni accessorie a quelle principali realizzate entro terra quali ad esempio cantine, locali tecnici, lavanderie, dispense, locali raccolta rifiuti, realizzate con altezza utile non superiore a m. 2,50 (è consentita un'altezza maggiore per i soli locali tecnici qualora richiesta da norme vigenti, o dagli Enti preposti al controllo)
- box e autorimesse realizzate nei limiti dell'art 41 sexies della legge 1150 del 1942 e successive modificazioni

Sono altresì esclusi dal computo del volume.:

- la superficie dei vani scala e dei vani ascensori posti al servizio di più di tre unità immobiliari residenziali, compreso lo spazio di distribuzione al piano. Per i Piani attuativi vigenti alla data di adozione del Piano delle Regole continua ad applicarsi la normativa vigente all'atto della loro approvazione;
- i manufatti edilizi previsti su area privata funzionali al deposito dei cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- i vani tecnici da posizionarsi di norma lungo i confini, compreso quello stradale, per contatori degli enti preposti all'erogazione dei pubblici servizi e per i servizi centralizzati condominiali purché di profondità non superiore ai 1,50 m di altezza contenuta in quella massima consentita per le recinzioni;
- i vani ascensori atti all'eliminazione di barriere architettoniche inerenti fabbricati esistenti;
- le protezioni per animali domestici di limitate dimensioni (< 4 mq di S.c. e h < 2,00 m);
- le strutture costituite dall'assemblaggio di elementi prefabbricati in legno con funzione di ricovero attrezzi da giardino di limitate dimensioni (< di 4 mq di S.c.) (comunque inferiore al 5% della superficie del lotto non copribile da edificazioni);
- le cabine per gli impianti dei servizi pubblici di rete.

Limitatamente agli edifici o porzioni con destinazione diversa da quella residenziale (artigianale o commerciale) il volume è riferito anche a ogni spazio, entro il profilo esterno delle pareti di chiusura, non emergente da terra destinato a usi che comportino la permanenza di persone (quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, ecc.).

Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio, in tutti gli ambiti residenziali è consentito il riutilizzo a fini abitativi di tutti gli edifici esistenti alla data di originaria adozione del PRG (1984), pur se in esubero alla dotazione volumetrica prevista per lo specifico ambito in cui l'edificio è insediato. Per tali edifici in esubero rispetto alla capacità edificatoria riconosciuta dal PdR, il riutilizzo dovrà avvenire nel rispetto delle vigenti norme di carattere igienico-sanitarie vigenti e senza modifica della sagoma e del sedime esistenti.

Nel Centro storico, laddove sia prescritto o necessario il reperimento di posti auto privati nel rispetto di quanto previsto dall'art. 41 sexies della l. 1150/42, il volume di riferimento da utilizzarsi per la verifica dei parcheggi è pari al prodotto della S.l.p. per un'altezza virtuale di m 3,00 o al volume reale calcolato ai sensi dei comma precedenti se inferiore.

b) negli ambiti produttivi e commerciali

Al fine del rispetto di quanto previsto dall'art. 41 sexies della l. 1150/42, è il volume calcolato come prodotto della S.l.p. per un'altezza virtuale di m 3,00 nel caso di edifici produttivi e di m 4,00 nel caso di edifici commerciali.

7) Definizione delle soglie dimensionali delle strutture di vendita

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

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

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

8) Definizione di superficie di vendita commerciale

Per superficie di vendita, di un esercizio commerciale ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 114/98, si intende l'area destinata alla vendita. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui i clienti abbiano libero accesso.

Non costituiscono superficie di vendita le aree destinate a:

- servizi igienici, sia per i clienti che per il personale;

- locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso ai clienti, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
- locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone.

In caso di attività di vendita abbinata ad attività di somministrazione, artigianale o di altra natura, verrà conteggiata come superficie di vendita quella destinata alle attrezzature per la vendita ed alla permanenza degli avventori.

La superficie di vendita viene conteggiata in maniera convenzionale anziché effettiva nei casi previsti dal Paragrafo 2, comma 5, delle Modalità attuative del PTSSC 2006-08 e s.m.i..(attività di commercio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita).

9) Area di pertinenza

Le aree utilizzate per la verifica degli indici di edificabilità fondiaria costituiscono pertinenza delle costruzioni su di esse realizzate. Esse devono risultare da apposito atto, registrato e trascritto, da allegare alla comunicazione di fine lavori.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, si considera di pertinenza l'area utilizzata per la verifica degli indici di edificazione all'atto del rilascio dei titoli abilitativi alla loro edificazione.

In mancanza di documentazione in merito, si considera di pertinenza la minore delle seguenti superfici:

- l'area di sedime e quella circostante all'edificio che risultino, alla data di sei mesi prima dell'adozione del PGT, della medesima proprietà del fabbricato, oltre all'eventuale quota di accessi comuni a più fabbricati;
- l'area individuata applicando gli indici di edificabilità prescritti dalle presenti norme in relazione al Volume (V) o alla superficie lorda di pavimento (S.l.p.) esistenti.

L'area di pertinenza è asservita all'edificio e non potrà essere utilizzata una seconda volta per l'applicazione degli indici di fabbricabilità, fatta salva l'eventuale ripianificazione urbanistica (parziale o totale) successiva all'edificazione dell'edificio che comporti, di fatto, una diminuzione dell'area di pertinenza (per effetto dell'attribuzione di indici urbanistici maggiori, di diverse modalità di calcolo degli indici stessi o con individuazione di nuove o diverse funzioni insediabili).

Fatto salvo quanto previsto al precedente comma, le aree di pertinenza già utilizzate per la verifica degli indici urbanistici non sono ulteriormente edificabili, anche in caso di frazionamento e accorpamento catastale successivo al rilascio dell'atto abilitativo.

Al fine della verifica dell'effettiva possibilità edificatoria di terreni derivanti da compravendita di aree, o porzioni di aree, già edificate alla data di adozione del PGT, dovrà essere verificata, sulla base degli indici fissati dalle presenti norme, la mancata saturazione delle originarie aree pertinenziali di provenienza.

E' consentito utilizzare, per il calcolo dell'edificabilità, le aree delle proprietà confinanti, purché del medesimo ambito di destinazione urbanistica e in diretto rapporto di continuità. Prima del rilascio del titolo abilitativo dovrà, però, essere prodotto l'atto di asservimento sottoscritto dal confinante, registrato e trascritto, dal quale risulti l'esplicita rinuncia a successive utilizzazioni della volumetria ceduta.

Il vincolo di asservimento cessa in caso di demolizione degli edifici. In tal caso l'area ritorna edificabile secondo gli indici vigenti.

Per quanto sopra prescritto, le aree di pertinenza potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'edificabilità solo per saturare l'eventuale edificabilità residua derivante dagli indici indicati dalle presenti Norme.

Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato il volume edificabile consentito dai rispettivi indici.

Ove le aree di pertinenza appartengano a più proprietari, gli atti di identificazione e asservimento, dovranno essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.

Gli edifici agricoli esistenti nelle zone agricole sono vincolati ai relativi fondi, se realizzati 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.

Gli edifici extragricoli presenti nelle zone agricole sono invece vincolati ai fondi individuati, con apposita grafia, dalle tavole del PdR.

10) S.v. - Superficie a verde.

E' costituita dalle porzioni del terreno di pertinenza dell'edificio sistemate a verde naturale al fine di garantire la permeabilità del terreno o l'inserimento paesaggistico dell'edificato. E' ammessa ai fini del computo di S.v. una quota di pavimentazioni, non superiore al 10%, realizzata con materiali totalmente permeabili (quali prato armato, ghiaietto, frantumato di cava, calcestre) se posate senza l'ausilio di leganti.

Tale superficie si calcola detraendo dalla S.f. l'area interessata da fabbricati, anche interrati, e da eventuali pavimentazioni impermeabili.

11) Posto auto.

E' la superficie convenzionale di 25 mq destinata al parcheggio degli autoveicoli, comprensiva dello spazio di sosta e delle quote di corsello e di verde di arredo. Il calcolo dei posti auto si effettua dividendo la superficie a parcheggio fissata dalla norma di piano per la superficie convenzionale di 25 mq. Sugli elaborati di progetto dovrà essere individuato il numero minimo dei posti auto così calcolati. Le dimensioni minime di ogni posto auto individuato dagli elaborati progettuali dovranno essere di m. 5 di lunghezza e di m. 2,30 di larghezza.

ART. 10 – DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

1) Ut - Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

Definisce la massima superficie lorda di pavimento (S.l.p.), espressa in mq, realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (S.t.). Si applica in caso di attuazione mediante piano attuativo.

2) Uf - Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

Definisce la massima superficie lorda di pavimento (S.l.p.), espressa in mq, realizzabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (S.f.). Si applica in caso di titolo abilitativo non conseguente a piano attuativo.

3) It - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

Definisce il volume massimo (V.), espresso in mc, realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (S.t.). Si applica in caso di attuazione mediante piano attuativo.

4) If - Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

Definisce il volume massimo (V.), espresso in mc, realizzabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (S.f.). Si applica in caso di titolo abilitativo non conseguente a piano attuativo.

5) Applicazione degli indici di fabbricabilità e degli indici di utilizzazione

Quando siano prescritti sia l'indice di fabbricabilità che quello di utilizzazione, va sempre rispettato quello dei due che risulti più restrittivo.

6) Rc - Rapporto di copertura (%)

Definisce la massima superficie coperta (S.c.) ammissibile per ciascun mq. di superficie fondiaria (S.f.).

7) Ve. min - Superficie a verde minima (S.v./((S.f.-S.c.))

Definisce la minima superficie a verde (S.v.) per ogni mq. di superficie non coperta dall'edificazione.

8) H max. - Altezza massima degli edifici

Definisce la massima altezza (H) degli edifici consentita.

ART. 11 - MIGLIORAMENTO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI INVOLUCRI EDILIZI E PREMIALITA' PER IL CALCOLO DEGLI INDICI URBANISTICO/EDILIZI

Il PDR prevede meccanismi d'incentivazione urbanistica finalizzati al perseguimento di un'alta sostenibilità energetica degli interventi edilizi. Tali meccanismi consistono nel riconoscimento di "bonus" urbanistici, che realizzino:

- interventi di edilizia bio-climatica e di risparmio energetico; per la realizzazione di edifici in Classe A ai sensi della DGR 8/8745 del 22/12/2008 e s.m.i., (ad esclusione degli edifici ricadenti nel Centro Storico) è riconosciuto un incremento del 10% della capacità edificatoria ammessa dalle presenti Norme di Attuazione;
- interventi che contemplino l'uso dei criteri progettuali premiali definiti dall'Allegato Energetico al regolamento Edilizio, qualora approvato, è riconosciuto un incremento del 10% della capacità edificatoria ammessa dalle presenti Norme di Attuazione
- realizzazione di impianti fotovoltaici oltre le quantità minime previste dalla legislazione vigente; nelle zone produttive, direzionali o commerciali, la potenzialità edificatoria può essere incrementata del 10% nel caso in cui il proprietario realizzi maggiori quote di impianti fotovoltaici pari ad almeno il 40% della copertura, e destinati a migliorare l'efficienza energetica degli edifici e ridurre le emissioni di gas-serra.

Le percentuali di bonus urbanistici sopra indicati non potranno concorrere per oltre il 15% della capacità edificatoria ammessa per ogni singolo ambito del PdR.

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

Restano salve le diverse modalità di calcolo degli indici urbanistico/edilizi, rispetto a quelle delle presenti norme, previste dalla normativa vigente al fine di agevolare gli interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche degli involucri edilizi nuovi o esistenti.

Sono fatte salve le deroghe ammesse dalla legislazione regionale e nazionale vigente in materia di distanza tra i fabbricati per interventi di miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici.

ART. 12 - TRASFERIMENTI VOLUMETRICI

Per il computo dei volumi realizzabili nelle zone agricole si considerano tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche se non contigui e compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Ad eccezione delle zone agricole sono ammessi trasferimenti volumetrici solo tra terreni confinanti e appartenenti al medesimo ambito urbanistico, fatti salvi i trasferimenti derivanti dai meccanismi perequativi e di compensazione ammessi dal Documento di Piano.

L'utilizzo dei volumi edificabili ammessi in fascia di rispetto sulle aree contermini di proprietà non costituisce trasferimento volumetrico, in quanto la capacità edificatoria si intende attribuita alla porzione della stessa proprietà confinante effettivamente edificabile.

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

Per le aziende agricole comprese nella zona a Parco Forestale Agricolo (PFA) del PTC del Parco Regionale del Campo dei Fiori (P.R.C.F.), ai sensi del comma 2 art.21 delle norme di attuazione dello stesso PTC, al fine del computo dei volumi realizzabili, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola, anche non contigui, purché ricompresi entro il perimetro del Parco.

ART. 13 - DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI

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

Sono ammesse distanze inferiori per quegli edifici compresi nel Centro storico e nei nuclei di antica formazione per i quali il Piano delle Regole definisce l'assetto planivolumetrico. Allo stesso modo sono ammesse distanze inferiori all'interno di Piani Attuativi che definiscano l'assetto planivolumetrico degli edifici da realizzare. In caso di interventi su edifici esistenti è consentito il mantenimento delle distanze esistenti, fatta salva l'osservanza delle misure minime stabilite dal Codice Civile.

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

Le distanze oggetto del presente articolo si misurano al netto di eventuali sporti (balconi aperti, scale a giorno, gronde, ecc.) purché di sporgenza inferiore a m. 1,50.

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

a) ambiti del Centro Storico.

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

Sono consentite distanze inferiori per quegli edifici per i quali il PGT (tavole C.3.2.n) definisce l'assetto planivolumetrico.

b) ambiti del tessuto urbano consolidato e nelle aree agricole

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

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

c) altri ambiti.

E' prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima di 10 m e comunque non inferiore alla distanza pari all'altezza del fabbricato più alto. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12.

Le distanze oggetto del presente articolo si misurano al netto di eventuali sporti (balconi aperti, scale a giorno, gronde, ecc.) purché di sporgenza inferiore a m. 1,50.

ART. 14 - DISTANZE DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ

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

Le distanze oggetto del presente articolo si misurano al netto di eventuali sporti (balconi aperti, scale a giorno, gronde, ecc.) purché di sporgenza inferiore a m. 1,50.

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

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

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

a) ambiti del Centro Storico.

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

b) ambiti del tessuto urbano consolidato e nelle aree agricole

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

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

c) altri ambiti.

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

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

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

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

ART. 15 - DISTANZE DEI FABBRICATI DAI LIMITI D'AMBITO

Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o di demolizione con ricostruzione è prescritta una distanza minima di 5 m. dal limite che divide, sulle tavole del Piano delle Regole, due differenti ambiti, quando uno dei due sia vincolato all'uso pubblico per opere di urbanizzazione primaria e secondaria o per altre opere per impianti pubblici e di interesse pubblico, oppure destinato all'attività agricolo/forestale.

Nel caso di ambito agricolo/forestale è comunque ammessa una distanza minima di 3 m nel caso il confine d'ambito non costituisca anche confine di proprietà.

Negli ambiti con destinazione produttiva secondaria, per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o di demolizione con ricostruzione, è altresì prescritta una distanza minima di 10 m. dal limite con ambiti a destinazione residenziale.

Le distanze oggetto del presente articolo si misurano al netto di eventuali sporti (balconi aperti, scale a giorno, gronde, ecc.) purché di sporgenza inferiore a m. 1,50.

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

ART. 16 - DISTANZE DEI FABBRICATI DALLE STRADE

Gli elaborati cartografici C.1.1, C.1.2, C.1.3 C.1.4 e C.3 del Piano delle Regole riportano le strade pubbliche e private e i percorsi ciclopedonali esistenti da mantenere.

Nel caso delle strade private indicate dalla cartografia del PdR ne è vietata la chiusura o la delimitazione con cancelli, sbarre o altro sistema atto a limitarne la circolazione.

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

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

Le Tavole del Piano delle regole individuano la nuova proposta di centro abitato ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 285/92. L'approvazione del perimetro è demandata a successivo e separato atto dell'A.C. ai fini dell'approvazione degli enti proprietari di strade.

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

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

- Strade di tipo C : m. 30 (*Sp1 var, SS394, SS629, Sp39 e Sp45*)

- Strade di tipo F : m. 20 ad eccezione delle “strade vicinali” come definite dall’art.3 del D.Lgs. 285/92
- “Strade vicinali” di tipo F : m. 10

Ai sensi e per gli effetti dell’art. 16 del D.Lgs. 285/92 (Codice della strada) e dell’art.26 del DPR 495/92 (regolamento di attuazione), **fuori dai centri abitati** come delimitati ai sensi dell’art.4 del Codice, ma **all’interno delle zone previste come edificabili o trasformabili** dallo strumento urbanistico generale, nel caso di Piani attuativi già vigenti, le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori a:

- Strade di tipo C : m. 10 (*Sp1 var, SS394, SS629, Sp39 e Sp45*)

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

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

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

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

a) ambiti del Centro Storico.

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

Nei casi ammessi, dalle presenti norme, di sostituzione edilizia, sono ammesse distanze inferiori alle preesistenti se finalizzate alla ricostruzione di allineamenti stradali delle cortine edilizie storiche del Centro Storico.

b) altri ambiti interni al perimetro di centro abitato

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

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

- m 5,00 per strade di calibro inferiore a m 7
- m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15
- m 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

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

All'interno del perimetro di centro abitato sono, nelle aree per servizi pubblici possono essere consentite distanze inferiori per strutture coperte o aperte, amovibili o che abbiano carattere di temporaneità, fatto salvo il rispetto della distanza di 12 ml dagli incroci di viabilità e a patto che non costituiscano impedimento alla visuale libera della strada.

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

Gli elaborati grafici del Piano delle Regole (Tavole C.1.1, C.1.2, C.1.3 C.1.4, C.2.1, C.2.2, C.2.3 C.2.4 e C.3) possono in alcuni casi specificare distanze di rispetto superiori a quelle sopra elencate.

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

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

ART. 17 - RECINZIONI

Fatto salvo quanto previsto per il Centro storico nonchè per le zone agricole, sono ammesse recinzioni solo di tipo aperto con altezza massima di m 2,00, di cui massimo m 0,50 in muratura per la formazione dello zoccolo di base.

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

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

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

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

Per gli ambiti posti all'interno del Parco Regionale del Campo dei Fiori vigono, in materia di recinzioni, le norme di *salvaguardia paesistica* di cui comma 2 art.29 delle norme di attuazione del PTC del P.R.F.C., nonchè quelle di cui al comma 6 art. 21 del PTC per le aree interne alle zone a Parco Forestale e Agricolo (PFA) e quelle di cui al comma 12 art.27 del PTC per gli ambiti comunque boscati.

ART. 18 – ACCESSI CARRAI

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

Ai sensi dell'art. 46 del Regolamento di attuazione del Codice della strada, nel caso in cui , per obbiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi. È consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita (e per le quali il PGT non preveda il prolungamento o il completamento) o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le

immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.

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

ART. 19 - ACCESSI VEICOLARI SULLE STRADE PUBBLICHE

Le opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per i tratti lungo i quali queste attraversano parti del territorio comunale esterne al perimetro del centro abitato di cui all'art. 4 del D.Lgs. 285/92, dovranno rispettare i dettati dell'art. 45 e 46 del DPR 495/92 integrati con le norme di cui al precedente articolo 18.

ART. 20- SPAZI DI PARCHEGGIO PRIVATI

Nelle nuove costruzioni, nonché negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni che comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari, devono essere reperiti appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a mq 1 ogni 10 mc di costruzione.

Nei centri storici di Cerro, Caldana e nei nuclei isolati indicati alla tavola C.3.4 del PdR, in caso di insediamento di attività ricettive di tipo diffuso, di cui al precedente art.8 lett.h2), non determina mai la necessità di reperimento di posti auto privati. Fuori da tali ambiti l'insediamento di questa attività è soggetta al soddisfacimento di quanto indicato al primo comma solo relativamente alla struttura centralizzata di ricevimento e accoglienza.

ART. 21 - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.

Le disposizioni di cui al presente articolo, che regolano le modalità di tutela e sviluppo del verde, si applicano sia agli interventi di iniziativa pubblica che a quelli di iniziativa privata.

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

L'abbattimento delle piante esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se previsto dal progetto approvato. Ogni pianta abbattuta in base al progetto deve essere sostituita da altre in numero variabile da una a tre secondo le specie poste a dimora su area prossima all'interno del lotto.

Sulle aree delle zone per insediamenti a prevalenza residenziale e delle zone pubbliche e di interesse generale, dovranno essere poste a dimora all'atto della costruzione e in forma definitiva (sostituendo quelle piantate e poi decedute), nuovi alberi di alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 100 mq di superficie fondiaria, oltre ad essenze arbustive nella misura di 2 gruppi ogni 100 mq di superficie fondiaria.

Allo stesso modo si prescrive la piantumazione di un albero ad alto fusto ogni 100 mq di area interessata dalla realizzazione di parcheggi pubblici o privati in superficie.

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

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

Fatto salvo quanto previsto ai precedenti commi il taglio e l'abbattimento degli alberi (escluse le colture industriali) sono ammessi solo per la tutela della pubblica incolumità, in caso di sostituzione di elementi malati o per comprovate ragioni di ordine ecologico, e sono subordinati alle autorizzazioni previste dalla legislazione vigente e all'autorizzazione rilasciata dal Responsabile del Procedimento.

La richiesta di taglio o abbattimento di alberi ad alto fusto di specie autoctona, qualora misurino oltre 120 cm di circonferenza misurata a 100 cm dal colletto, deve essere accompagnata da una relazione redatta da un agronomo forestale abilitato al relativo albo professionale che attesti lo stato di malattia o pericolosità degli elementi arborei interessati.

In relazione alla difesa e allo sviluppo del patrimonio arboreo, il Sindaco potrà richiedere alle proprietà particolari cautele nella manutenzione delle alberature, per l'eliminazione delle piante malate e la relativa ripiantumazione con specie ad alto fusto autoctone.

Oltre alle prescrizioni del presente articolo dovranno comunque essere rispettate, in materia di tutela del verde, norme e prescrizioni dettate dal P.T.C. del Parco Regionale del Campo dei Fiori e dei Piani di Indirizzo Forestale vigenti sul territorio comunale.

In particolare, per gli ambiti interni al Parco Regionale del Campo dei Fiori dovrà essere rispettato quanto previsto dalla lettera c), comma 3 art.29 delle NTA del PTC, nonché quanto previsto al comma 12 art.21 delle NTA del PTC per le aree ricomprese nella zona a Parco Forestale Agricolo (PFA) del PTC.

Partecipano agli obiettivi di tutela del verde anche i contenuti di cui ai successivi articoli 71 e 72 delle presenti norme.

ART. 22 - SUPERFICI NON COMPUTABILI AI FINI EDIFICABILI - CORSI D'ACQUA

L'alveo dei corsi d'acqua è escluso dal computo della superficie edificabile.

ART. 23 - CAVE

Nell'ambito del territorio comunale non è ammessa la coltivazione di cave.

ART. 24- AREE DEL SISTEMA DELLA MOBILITÀ VIARIA

Comprendono le strade esistenti e di progetto.

I tracciati esistenti sono salvaguardati dalla normativa richiamata dal precedente articolo 19 e dalle disposizioni normative generali vigenti.

Per i tracciati di progetto le misure di salvaguardia sono estese alle fasce di rispetto, se individuate dalle tavole C.1.1, C.1.2, C.1.3, C.1.4, C.2.1, C.2.2, C.2.1 C.2.3, C.2.4 e C.3.2.1, C.3.2.2, C.3.3 e C.3.4, secondo quanto indicato al precedente art. 16.

All'interno del territorio ricompreso nel Parco Regionale del Campo dei Fiori, laddove si proceda a modifiche di tracciato della viabilità o alla realizzazione di nuovi elementi viari, gli interventi sono soggetti alla normativa di cui all'art.36 delle NTA del PTC del Parco e alla Dichiarazione di Compatibilità Ambientale prescritta dall'art.15 delle stesse NTA del PTC del Parco.

ART. 25- SISTEMA DELLA MOBILITÀ DOLCE

Comprendono le percorrenze ciclabili e pedonali esistenti o di progetto.

I tracciati esistenti devono essere mantenuti. Se appartenenti alla piattaforma stradale sono salvaguardati dalla normativa richiamata dal precedente articolo 19 e dalle disposizioni normative generali vigenti.

I tracciati di progetto sono indicati dalle tavole C.1.1, C.1.2, C.1.3, C.1.4, C.2.1, C.2.2, C.2.1 C.2.3, C.2.4 e C.3.2.1, C.3.2.2, C.3.3 e C.3.4.

Il progetto definitivo di realizzazione definisce nel dettaglio le percorrenze e le geometrie di progetto.

ART. 26 – LINEA FERROVIARIA

Comprende le aree interessate dalla linea ferroviaria FNM, dalla Stazione e da tutti gli apprestamenti tecnici, i servizi e gli edifici a essa collegati.

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

All'interno della Stazione ferroviaria è ammesso l'insediamento di attività paracommerciali di supporto all'utenza ferroviaria (edicola, punto di ristoro, ecc...), di insediamenti privati di interesse generale e di servizi pubblici.

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

Ai sensi del 1° comma art 10 della LR 12/2005 il tessuto urbano consolidato è costituito da quelle parti del territorio comunale in cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione del suolo. In esso sono ricomprese le aree libere intercluse o di completamento.

Gli ambiti del tessuto urbano consolidato sono normati con l'ausilio delle presenti norme e sulla base dell'individuazione operata dagli elaborati grafici del Piano delle Regole denominati "Indicazioni di Piano" e individuati dalle sigle C.1.1, C.1.2, C.1.3, C.1.4 e C.3.2.1, C.3.2.2, C.3.2.3, C.3. 2.4.

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

Al fine di perseguire gli obiettivi di riqualificazione del tessuto urbano consolidato fissati dal PGT, con specifico riferimento alla riqualificazione del Centro Storico e del sistema dei servizi, le presenti norme individuano meccanismi compensativo/perequativi estesi agli ambiti residenziali soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (art.41) o agli ambiti soggetti a pianificazione negoziata (PIL individuati dal PGT o ulteriori PIL attivabili su iniziativa privata) che devono partecipare alle azioni di riqualificazione del Centro Storico e del sistema dei servizi.

Per quanto riguarda gli ambiti soggetti a PCC, tale meccanismo è normato dal successivo art. 41, con l'individuazione di quote volumetriche che devono essere acquisite direttamente dal Comune per la costituzione di un fondo comunale per l'incentivazione degli interventi privati di recupero o riqualificazione del centro storico o per specifici interventi di riqualificazione del sistema dei servizi.

Tale meccanismo potrà essere utilizzato, dall'A.C. anche in sede di procedura negoziale per l'attivazione dei PIL, individuando quote volumetriche aggiuntive (mai superiori al 10% di quelle individuate dal PGT) che dovranno essere acquisite dagli attuatori comprendole dal Comune. Gli introiti di tali acquisizioni confluiranno nello stesso fondo di cui sopra.

ART. 28- NORME GENERALI PER GLI AMBITI RESIDENZIALI

Gli ambiti residenziali individuati dalle tavole C.1.1, C.1.2, C.1.3, C.1.4 e C3.n sono destinati all'attività residenziale, comprese le attività complementari, accessorie o compatibili definite al precedente articolo 8 lett a).

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

- Centro storico;
- Complessi unitari costituiti da Ville con Parco esterni al centro storico;
- Tessuto morfologico;
- Ambiti residenziali esistenti o di completamento a media densità;
- Ambiti residenziali esistenti o di completamento a bassa densità;
- Ambiti residenziali esistenti o di completamento di interesse paesistico;
- Ambiti residenziali esistenti o di completamento in verde privato;
- Ambiti residenziali soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (PCR);
- Ambiti residenziali soggetti a pianificazione attuativa;
- Ambiti residenziali di compensazione.

Negli ambiti residenziali del PdR non sono ammissibili, ai sensi della lettera f) comma 3° art.10 della LR 12/05, le seguenti destinazioni d'uso elencate al precedente articolo 8:

- b) produttiva (artigianale e industriale);
- c) commerciale (e paracommerciale), ad eccezione delle attività commerciali (e paracommerciali) di vicinato, come definito dal D.lgs. 31 marzo 1998, n. 114, DGR 4 luglio 2007, n. 8/5054 e s.m.i, degli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, come definiti dalla LR 30/2003 e s.m.i., secondo le limitazioni eventualmente dettate per ogni specifico ambito residenziale;
- d) deposito di materiali a cielo libero;
- e) direzionale e terziaria specifica;
- f) ricovero di autovetture;
- g) insediamenti privati di interesse generale, laddove, ai sensi del precedente art.8 lett l) non siano assimilabili o compatibili con il tessuto residenziale.

Nei comparti residenziali è comunque vietato l'insediamento di ogni attività molesta per l'attività residenziale.

L'insediamento delle funzioni compatibili ammesse è comunque subordinato al rispetto della destinazione residenziale principale, la cui slp deve sempre superare il 50% delle slp totali insediabili nel comparto di riferimento.

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

Ad eccezione degli edifici esistenti del Centro storico o degli ambiti del tessuto morfologico di relazione con il Centro storico e delle attività già regolarmente insediate alla data di adozione del PGT, in caso di insediamento delle destinazioni complementari commerciali, direzionali e di interesse generale la dotazione minima di parcheggi privati è elevata a 1 mq/5 mc, di cui il 50 % direttamente accessibile da spazi pubblici. Oltre che per i nuovi edifici e le nuove attività, la presente dotazione deve essere soddisfatta anche in caso di sostituzione edilizia o di ampliamento degli edifici esistenti interessati dall'insediamento delle stesse attività complementari.

Negli ambiti residenziali ad attuazione diretta (anche a permesso di costruire convenzionato), l'attribuzione dell'indice assegnato si intende esteso, in via premiale, anche alle porzioni antistanti di viabilità pubblica nello stato di fatto, che risulti ancora di proprietà privata alla data di adozione del PGT e che venga ceduta all'A.C. prima dell'emanazione del titolo abilitativo.

ART. 29 - AMBITO DEL CENTRO STORICO

Gli elaborati grafici del Piano delle Regole individuano il perimetro del *Centro storico*.

L'area ricompresa nel perimetro del centro storico costituisce la "zona di recupero" individuata ai sensi dell'art. 27 legge 457/1978. Tutti gli interventi da realizzare all'interno di tale ambito saranno tesi alla salvaguardia e alla riqualificazione dei caratteri storici residui dei nuclei originari.

Gli interventi saranno pertanto soggetti al rispetto della normativa di dettaglio di cui alla presente sezione delle norme tecniche e alle indicazioni di dettaglio delle tavole C.3.2.n – Indicazioni di Piano - (scala 1/1.000). In queste tavole sono individuati anche gli eventuali edifici soggetti al vincolo storico/architettonico di cui al D.Lgs. 42/2004.

Gli interventi edilizi da realizzare all'interno del Centro Storico sono anche chiamati al rispetto delle indicazioni contenute nel "Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel centro storico", che costituisce parte integrante e sostanziale della normativa del PdR.

Nel seguito delle presenti norme tecniche ci si potrà riferire al *Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel Centro storico* con la semplice abbreviazione di "*Repertorio*".

ART. 30 – OBIETTIVI DI SALVAGUARDIA E FUNZIONI INSEDIABILI NEGLI AMBITI DEL "CENTRO STORICO"

Gli interventi all'interno del perimetro del "*Centro Storico*" devono essere finalizzati al mantenimento o al recupero dei caratteri storico/formali residui dei singoli edifici, garantendo la conservazione di tutti gli elementi che concorrono a definire l'insieme dell'ambiente urbano di rilevanza storica.

La destinazione funzionale dei nuclei del Centro Storico interni al Tessuto Urbano Consolidato (TUC) del PGT è a carattere prevalentemente residenziale, senza limite di mix funzionale con le funzioni accessorie, compatibili o complementari di cui al precedente art.8 lett a).

Per i singoli edifici non più utilizzati a fini agricoli è sempre ammessa la riconversione residenziale.

ART. 31– INTERVENTI EDILIZI SUGLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO

31.1 - REGOLAMENTAZIONE DELLE OPERAZIONI EDILIZIE AMMESSE

Le tavole C.3.2.n del Piano delle regole individuano, per singolo edificio, le categorie di intervento edilizio ammesse nel Centro Storico.

Per gli edifici monumentali, di culto o comunque di particolare valore storico architettonico, così come individuati dalle tavole C.3.1.n e C.3.2.n del PdR, è previsto quale unica modalità di intervento, oltre alle attività manutentive, il restauro edilizio volto alla loro tutela e alla loro conservazione. Per gli edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004 tali interventi dovranno ottenere le prescritte autorizzazioni di legge.

Per gli altri edifici esistenti (principali o accessori) ricompresi nel Centro Storico sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione e restauro, gli interventi di risanamento conservativo o ristrutturazione a seconda delle indicazioni delle tavole C.3.2.n.

Per gli edifici di recente edificazione individuati dalla tavola C.3.2.n sono ammessi anche gli interventi di sostituzione edilizia da realizzare nel rispetto dei caratteri linguistici locali rinvenibili nel repertorio per gli interventi edilizi ammessi nel centro storico.

Le operazioni edilizie devono comunque salvaguardare gli originari caratteri costruttivi e architettonici dei nuclei antichi, i materiali, i colori e gli altri elementi ricorsivi della tecnologia costruttiva locale, salvaguardando di norma l'involucro e le altre parti interne significative.

Nel rispetto dell'architettura originaria e previa l'eliminazione degli elementi eventualmente estranei all'organismo edilizio originario è ammesso il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio laddove strettamente necessario al suo equilibrio statico nonché all'inserimento degli impianti richiesti dalle nuove esigenze d'uso.

In ragione degli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione del Centro storico le presenti norme, unitamente alle tavole C.3.2.n del Piano delle regole e in raccordo con il Repertorio degli interventi edilizi ammessi, fissano la tipologia delle operazioni edilizie (tipologiche, materiche e linguistiche) ammesse.

A tal fine le tavole C.3.2.n del PdR individuano per ogni edificio i gradi di intervento edilizio ammessi, così modulati:

- Risanamento conservativo di I° grado – mantenimento della matrice originaria – per ville storiche, palazzi urbani, edifici integri di particolare valore della matrice urbana originaria, edifici del '900 comunque da salvaguardare;
- Risanamento conservativo di II° grado – recupero della matrice originaria con correzione delle trasformazioni linguistiche – per altri edifici di maggior valore testimoniale, storico, architettonico non assoggettati al Risanamento conservativo di I° grado;
- Risanamento conservativo di III° grado – riutilizzo della matrice originaria con possibili trasformazioni linguistiche – per edifici rustici originari di particolare valore storico testimoniale

- Ristrutturazione edilizia di I° grado – mantenimento della matrice originaria - gli altri edifici integri della matrice urbana originaria
- Ristrutturazione edilizia di I° grado – mantenimento della matrice originaria - edifici della matrice urbana originaria con trasformazioni recenti coerenti con il centro storico
- Ristrutturazione edilizia di II° grado – recupero della matrice originaria - edifici della matrice originaria con trasformazioni linguistiche
- Ristrutturazione di III° grado – recupero della matrice originaria – edifici della matrice originaria con trasformazioni morfologiche
- Ristrutturazione edilizia di IV° grado – recupero funzionale dei rustici produttivi originari

Ad eccezione degli edifici soggetti unicamente a restauro è sempre ammesso:

- la riorganizzazione distributiva interna degli edifici con possibilità di mutamento del numero e delle dimensioni delle unità immobiliari;
- l’inserimento, nel rispetto delle norme igienico sanitarie, di elementi di pavimento comportanti l’aumento della superficie utile all’interno del volume geometrico preesistente. Ciò non deve però comportare la modifica della sagoma e del sedime dell’edificio originario;
- la trasformazione dei locali accessori ricompresi nei volumi originari in locali residenziali o comunque a destinazione principale;
- il mutamento di destinazione d’uso degli edifici se riferito alle funzioni compatibili, complementari o accessorie alla residenza indicate all’art. 8 delle presenti Norme Tecniche.

In ogni caso si dovrà tener conto delle seguenti prescrizioni di carattere generale:

- il progetto deve garantire la lettura della struttura esistente laddove riconducibile alla matrice originaria del centro storico;
- il progetto deve garantire la lettura della partitura (o metrica) esistente laddove riconducibile alla matrice originaria del centro storico;
- le opere esterne di rinnovamento e sostituzione di elementi costitutivi dell’edificio dovranno essere eseguite facendo ricorso di norma a materiali, forme, colori e dimensioni identici a quelli originari dell’edificio oggetto di intervento o alle porzioni di edificio rimaste inalterate. Solo laddove tali elementi siano stati sostituiti e le relative caratteristiche linguistiche siano andate perse si farà riferimento ai tipi e ai caratteri indicati dal Repertorio. In tutti i gradi di intervento previsti è ammessa l’apertura di nuove finestre al fine di rendere abitabili o agibili i locali, nel rispetto delle proporzioni e delle cadenze originarie dell’edificio o, laddove queste siano andate perse, nel rispetto delle cadenze tradizionali indicate dal Repertorio;

- negli interventi tendenti a recuperare a fini abitativi i sottotetti è ammesso l'aumento della superficie utile ma non del volume preesistente, cioè senza modifica della sagoma dell'edificio;
- I loggiati e i porticati presenti possono essere riutilizzati anche tramite chiusura secondo le modalità indicate, per ogni tipologia di loggiato e porticato, dal repertorio degli interventi edilizi ammessi nel centro storico.
- sono ammesse variazioni di quota delle strutture orizzontali (solai) solo per adeguamenti alle norme igienico-sanitarie vigenti. Tali variazioni, laddove ammesse, non dovranno però modificare la partitura altimetrica della facciata laddove riconoscibile come originaria;
- è ammessa la formazione di aperture al piano terreno per l'insediamento di attività commerciali e terziarie (nel rispetto di quanto stabilito all'art. 8 in tema di funzioni compatibili, accessorie o complementari con la residenza) purché realizzate coerentemente con quanto previsto dal Repertorio;
- la copertura deve essere a falde inclinate, secondo le originarie pendenze e quote di imposta, con possibilità di ricavare aperture in piano con la falda (finestrature tipo "velux") oppure abbaini per aeroilluminare i vani di sottotetto agibili e/o abitabili; è fatto comunque divieto di realizzare terrazzini, e comunque di realizzare interventi che, ad eccezione degli abbaini, determinino la modifica dell'originario andamento del tetto esistente. La realizzazione di abbaini non è comunque ammessa nella categoria di intervento del Restauro.
- gli abbaini potranno essere realizzati nel numero massimo di 2 per falda e per unità immobiliare e non dovranno affacciarsi su spazi pubblici. Essi dovranno essere prevalentemente realizzati in asse con le aperture presenti in facciata. La finestra o apertura dell'abbaino potrà essere delle dimensioni massime pari a quelle preesistenti su eventuale altri abbaini dello stesso tetto (se già esistenti) o, in mancanza pari a quella delle aperture al piano sottostante. In assenza di qualsiasi ricorrenza nel fabbricato, la dimensione orizzontale massima dell'abbaino non potrà superare la dimensione di 1,50 ml. Il colmo di copertura degli abbaini non potrà superare quello del colmo del tetto su cui si collocano. Il fronte verticale finestrato dell'abbaino non potrà sporgere dal filo esterno delle murature dell'edificio su cui si colloca. Non saranno ammessi abbaini con l'intero fronte vetrato se non in particolari casi e per motivate ragioni estetico-architettoniche, valutabili ad insindacabile giudizio della Commissione del Paesaggio, se costituita, o, in sua assenza, dal Responsabile del Procedimento. Le caratteristiche costruttive dovranno sempre rispettare, per forme, finiture e materiali, quelle dell'edificio e delle preesistenze. La copertura dell'abbaino dovrà essere a falda inclinate, realizzate utilizzando gli stessi materiali e le stesse pendenze del tetto dell'edificio su cui si colloca. Nei soli casi in cui l'inserimento di abbaini in asse con le aperture sottostanti sia reputabile non idoneo al corretto inserimento architettonico dello stesso, sarà

ammesso "centrare" il manufatto sulla falda o porzione di essa e la valutazione spetterà alla Commissione paesaggistica, se costituita. In sua assenza la valutazione spetterà al Responsabile del Procedimento.

- nel caso di realizzazione di sopralzi consentiti o realizzazioni di coperture di nuovi edifici, si dovrà fare riferimento alle pendenze e alle quote di imposta degli edifici confinanti individuati dalle tavole n° C.3.2.n, oppure, laddove assente ogni riferimento, con pendenza massima ammessa del 45% e con l'utilizzo degli elementi indicati dal Repertorio;
- gli interventi di demolizione con ricostruzione potranno avvenire solo nel caso in cui sia certificato lo stato di compromissione statica dell'edificio. Essi potranno essere attuati solo con specifica procedura che prevede la stesura di perizia asseverata a firma di un tecnico abilitato che relazioni sulla instabilità statica dell'edificio e/o delle sue parti e l'effettuazione di un rilievo grafico con documentazione fotografica dell'esistente e di tutti i particolari architettonici utili alla ricostruzione fedele della sagoma e del sedime preesistenti;
- per gli interventi edilizi ammessi (manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) si dovranno usare obbligatoriamente, gli elementi e i materiali originari se intatti o se riconoscibili. In caso diverso si farà riferimento obbligatorio al Repertorio degli interventi edilizi ammessi.

Per ciascun grado di intervento edilizio indicato dalle tavole C.3.2.n si applicano le seguenti norme specifiche.

A) Risanamento conservativo di I° grado

E' previsto in caso di intervento edilizio sugli edifici di maggior valore storico, architettonico e testimoniale, quali le ville storiche e i palazzi urbani, gli edifici integri della matrice urbana originaria di particolare valore e gli edifici significativi del '900 puntualmente individuati dalle Tav. C.3.2.n, tutti edifici che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati i caratteri originari dell'architettura locale e dei quali se ne prescrive il mantenimento e, ove necessario, la riqualificazione.

Di norma il riconoscimento degli elementi architettonici da utilizzare negli interventi edilizi negli edifici assoggettati al risanamento conservativo di I° grado viene effettuato senza necessità di ricorso al Repertorio degli interventi edilizi ammessi, ma riferendosi ai caratteri originari dell'edificio stesso.

Laddove l'involucro originario, a causa di particolari tipi di utilizzo pregresso (agricolo o produttivo) presentasse anomalie nella successione e nella dimensione delle aperture, è possibile procedere alla loro ricodificazione ai fini abitativi.

In questo caso le anomalie (finestre di stalle, di laboratori artigianali, ecc...) dovranno essere ricondotte alla partitura delle aperture residenziali originarie della restante parte di edificio oppure, nell'impossibilità, facendo riferimento a quanto previsto dal Repertorio.

B) Risanamento conservativo di II° grado

E' previsto in caso di intervento edilizio sugli edifici della matrice urbana originaria, considerati di particolare valore e puntualmente individuati dalle Tav. C.3.2.n, che hanno mantenuto perlopiù i caratteri morfologici originari ma in cui si sono persi o modificati alcuni elementi linguistici originari.

L'intervento edilizio su tali edifici deve riqualificare l'involucro edilizio e i suoi caratteri linguistici (anche in termini di metrica e di stilemi), riconducendoli a quelli originari dell'edificio, in genere ancora riconoscibili.

Il riconoscimento degli elementi architettonici da utilizzare negli interventi edilizi degli edifici assoggettati al risanamento conservativo di II° grado deve essere condotto di norma riferendosi ai residui caratteri originari dell'edificio stesso. Il ricorso al Repertorio è di carattere prescrittivo e vincolante solo laddove gli elementi di riferimento originario siano da considerarsi irriconoscibili e non più desumibili.

C) Risanamento conservativo di III° grado

E' previsto per gli edifici ex rurali produttivi (rustici agrari come stalle, fienili, edifici rurali in genere, ecc.) di particolare valore testimoniale puntualmente individuati dalle tavole C.3.2.n del PdR per i quali si consente il riuso e la riqualificazione a funzione residenziale o compatibile.

L'intervento può interessare anche rustici di modesta entità architettonica inseriti nei corpi residenziali, laddove non puntualmente indicati dalle tavole 3.2.n del PdR.

Il recupero funzionale dell'edificio per le funzioni ammesse deve avvenire nel rispetto degli elementi costitutivi dell'edificio (murature in pietra, coperture, elementi lapidei, ecc...) utilizzando per quanto necessario le modalità di intervento indicate dal Repertorio degli interventi edilizi ammessi.

Nel caso occorra riformulare la partitura di facciata al fine di garantire i caratteri igienici sanitari indispensabili per il riutilizzo, il ricorso all'abaco deve prioritariamente tendere al mantenimento della riconoscibilità dei rapporti fra vuoti e pieni di facciata esistenti.

D) Ristrutturazione edilizia di I° grado

E' prevista in caso di intervento edilizio sugli edifici della matrice urbana originaria non soggetti a risanamento conservativo, che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati i caratteri originari

dell'architettura locale e dei quali se ne prescrive il mantenimento e, ove necessario, la riqualificazione puntualmente individuati dalle Tav. C.3.2.n.

Allo stesso modo è prevista la ristrutturazione di I° grado per tutti gli edifici recentemente trasformati in modo coerente con il centro storico, per i quali si prescrive il mantenimento degli attuali caratteri materici e compositivi.

Di norma il riconoscimento degli elementi architettonici da utilizzare negli interventi edilizi negli edifici assoggettati alla ristrutturazione edilizia di I° grado viene effettuato senza necessità di ricorso al Repertorio degli interventi edilizi ammessi, ma riferendosi ai caratteri originari dell'edificio stesso.

Laddove l'involucro originario, a causa di particolari tipi di utilizzo pregresso (agricolo o produttivo) presentasse anomalie nella successione e nella dimensione delle aperture, è possibile procedere alla loro ricodificazione ai fini abitativi.

In questo caso le anomalie (finestre di stalle, di laboratori artigianali, ecc...) dovranno essere ricondotte alla partitura delle aperture residenziali originarie della restante parte di edificio oppure, nell'impossibilità, facendo riferimento a quanto previsto dal Repertorio.

E) Ristrutturazione edilizia di II° grado

E' prevista per gli edifici della matrice urbana originaria che hanno mantenuto perlopiù i caratteri morfologici originari ma in cui si sono persi o modificati alcuni elementi linguistici originari, puntualmente individuati dalle Tav. C.3.2.n e non soggetti a risanamento conservativo di II° grado.

L'intervento edilizio su tali edifici deve riqualificare l'involucro edilizio e i suoi caratteri linguistici (anche in termini di metrica e di stilemi), riconducendoli a quelli originari dell'edificio, in genere ancora riconoscibili.

Difatti il riconoscimento degli elementi architettonici da utilizzare negli interventi edilizi degli edifici assoggettati al risanamento conservativo di II° grado deve essere condotto di norma riferendosi ai residui caratteri originari dell'edificio stesso. Il ricorso al Repertorio è di carattere prescrittivo e vincolante solo laddove gli elementi di riferimento originario siano da considerarsi irrisconoscibili e non più desumibili.

F) Ristrutturazione edilizia di III° grado

E' prevista per gli edifici della matrice urbana originaria, puntualmente individuati come tali dalle Tav. C.3.2.n, che pur avendo mantenuto il sedime originario sono perlopiù in contrasto con i caratteri del contesto, a seguito di trasformazioni morfologiche o dei caratteri linguistici originari.

In sede di intervento edilizio i caratteri non coerenti degli edifici devono essere modificati e resi coerenti con il linguaggio storico e costruttivo dei nuclei di antica formazione, anche con eventuale ridisegno, laddove necessario, dell'involucro esterno e dei caratteri linguistici dell'edificio, fatto salvo il rispetto e la non modificabilità del sedime in pianta dell'edificio esistente.

Tenuto conto della generale scomparsa, in tali edifici, di elementi linguistici originari o riferibili alla tradizione storico costruttiva locale, il progetto dovrà obbligatoriamente riferirsi a ai contenuti del Repertorio degli interventi ammessi, che assume un carattere prescrittivo e vincolante per ogni elemento costitutivo (involucro, partiture, aperture, coperture, elementi linguistici, ecc...) non più riferibile alla sua matrice originaria.

G) Ristrutturazione edilizia di IV° grado

E' prevista per gli edifici ex rurali produttivi (rustici agrari come stalle, fienili, edifici rurali in genere, ecc.) della matrice urbana originaria e non ricompresi nella categoria del risanamento conservativo di III° grado puntualmente individuati dalle tavole C.3.2.n del PdR per i quali si consente il riuso e la riqualificazione a funzione residenziale o compatibile.

L'intervento può interessare anche rustici di modesta entità architettonica inseriti nei corpi residenziali, laddove non puntualmente indicati dalle tavole 3.2.n del PdR.

Le destinazioni funzionali ammesse sono tutte quelle consentite per i nuclei rurali di antica formazione.

Nel caso occorra riformulare la partitura di facciata al fine di garantire i caratteri igienici sanitari indispensabili per il riutilizzo, il ricorso all'abaco deve prioritariamente tendere al mantenimento della riconoscibilità dei rapporti fra vuoti e pieni di facciata esistenti.

31.2 – PRESCRIZIONI PER IL CENTRO STORICO DI CERRO INTERNO AL PARCO REGIONALE DEL CAMPO DEI FIORI – SA DI CERRO

Il centro storico di Cerro, inserito all'interno del Parco Regionale del Campo dei Fiori, è inserito dal PTC del Parco all'interno delle aree Salvaguardia Ambientale (SA).

La perimetrazione della zona SA è riportata nella tavola C.1.2 del PdR.

All'interno delle aree SA il PTC del Parco persegue politiche di tutela e valorizzazione dei borghi storici.

A tal fine il piano di settore per la zona SA 4 di Cerro individua specifiche azioni di tutela e valorizzazione da rispettare nei processi di recupero e trasformazione edilizia e urbana del nucleo.

Sino a che il PTC del Parco non recepirà quanto indicato per il centro storico di Cerro dalle presenti norme e dalla tavola C.3.2.3 del PdR, continueranno ad applicarsi le prescrizioni del PTC per le aree SA vigenti all'atto dell'adozione del PGT.

Nel Centro Storico di Cerro trovano applicazione le disposizioni del Piano di settore per la salvaguardia paesistica predisposto dal Parco per la zona SA-Cerro, a cui si rinvia. Le previsioni contenute nel PGT, relativamente ai livelli di intervento ammessi sugli edifici interni alla zona SA-Cerro, potranno trovare applicazione solo ad avvenuto recepimento delle stesse nel Piano di Salvaguardia Paesistica in sostituzione delle precedenti NTA comunali e nel rispetto delle modalità e delle limitazioni ivi previste, oltrechè delle norme del PTC del Parco, con particolare riferimento all'art.23 (zone SA) e all'art.29 (Norme di salvaguardia paesistica).

31.3 - SOPRALZO CON ADEGUAMENTO DELL'ALTEZZA IN GRONDA AGLI EDIFICI ADIACENTI

Le tavole n° C.3.2.n individuano con apposita simbologia grafica gli edifici per cui è prescritta la sopraelevazione con raggiungimento delle quote di gronda degli edifici limitrofi individuati dallo stesso simbolo grafico. Le modalità di realizzazione dovranno fare riferimento a quanto previsto dal repertorio degli interventi edilizi ammessi nel centro storico.

31.4 - PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI DI RECENTE REALIZZAZIONE

Per le costruzioni di recente edificazione, laddove non ne sia prevista la demolizione dalle tavole C.3.2.n, sono ammessi, entro i limiti di cui alle presenti norme, gli interventi previsti dall'art. 27 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12.

Gli interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria) e di ristrutturazione dovranno usare, per quanto possibile, i contenuti fissati dal Repertorio degli interventi edilizi ammessi relativamente a:

- colori di facciata e di serramenti ammessi;
- materiali di copertura ammessi;
- colori e materiali di lattoneria ammessi;
- tipologie di impianti tecnologici a vista ammessi;
- limiti di installazione di pannelli solari o fotovoltaici in copertura.

In caso di sostituzione edilizia la ricostruzione dovrà avvenire secondo i canoni linguistici e tipologici riepilogati nel Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel centro storico.

31.5- INTERVENTI SUGLI EDIFICI ACCESSORI E NUOVE AUTORIMESSE

Sono interventi volti al riuso degli edifici accessori esistenti, laddove non ne sia prevista la demolizione dalle Tav. C.3.2.n.

Questi interventi devono perseguire il riordino degli spazi dei cortili e delle aree di pertinenza, ricercando un ordine formale nella dislocazione degli edifici e nella loro composizione formale rispettoso delle tipologie originarie a corte o lineari del centro storico, così come indicato nel Repertorio degli interventi edilizi ammessi.

A tal fine sono ammessi interventi che comprendono la ristrutturazione degli accessori esistenti o la loro sostituzione edilizia per un volume e una superficie coperta pari all'esistente e secondo le indicazioni tipologiche e formali indicate dal repertorio degli interventi edilizi ammessi nel centro storico.

Gli interventi di cui ai precedenti commi possono essere destinati alla realizzazione di nuove autorimesse.

Fatto salvo quanto di seguito specificato, sono di norma ammessi interventi per la realizzazione di nuove autorimesse fuori terra e fuori dal sedime del fabbricato principale nel limite massimo di due posti auto per ogni unità abitativa, della dimensione teorica di 15 mq cadauno.

Gli interventi di cui ai due precedenti comma dovranno rispettare le seguenti prescrizioni vincolanti:

- la costruzione di autorimesse fuori terra all'interno delle aree di pertinenza è consentita se realizzata lungo lati liberi di muri esistenti privi di finestrate (di edifici principali o di muri di confine) ai quali addossare la nuova costruzione e purché le dimensioni del cortile siano tali da garantire sufficiente spazio di manovra;
- la realizzazione delle nuove autorimesse o la sostituzione edilizia degli accessori esistenti non deve occupare spazi centrali dei cortili o delle aree di pertinenza o con modalità che alterino la percezione dell'organizzazione degli edifici originari;
- anche la demolizione con ricostruzione degli accessori esistenti per la riqualificazione dei cortili e degli spazi comuni dovrà prevederne di norma la ricostruzione lungo i lati liberi di muri esistenti (dell'edificio principale o dei muri di confine)
- le coperture dovranno essere a falde inclinate e realizzate con tegole in cotto, con pendenza massima contenuta entro il 45%;
- altezza massima, all'imposta della falda di copertura sulle murature perimetrali, di ml 2,40;
- i materiali e le tipologie dovranno essere conformi alle prescrizioni del Repertorio

- la realizzazione di autorimesse al piano terra di edifici esistenti è ammessa nel caso in cui non si alterino le caratteristiche tipologiche originarie e non si determini la perdita di elementi edilizi di particolare qualità (colonne e portali lapidei, loggiati, ecc...).
- In ogni caso la realizzazione di autorimesse al piano terra degli edifici mediante nuove aperture nei fronti principali non è ammessa negli edifici monumentali soggetti restauro, a risanamento conservativo di I e II° grado o a ristrutturazione edilizia di I° e II° grado. Negli altri edifici è ammessa la realizzazione di autorimesse al piano terra degli edifici esistenti solo con aperture rivolte verso le corti interne, sempre che non vengano pregiudicati gli elementi di qualità formale degli edifici esistenti presenti, quali loggiati con colonne lapidee, loggiati murari, elementi lapidei in genere o elementi decorativi dell'edificio, ecc..) e secondo i principi e le modalità indicate nel repertorio degli interventi edilizi ammessi nel centro storico.

Nel caso non possa procedersi alla realizzazione di nuove autorimesse secondo le modalità indicate ai commi precedenti, è ammessa la realizzazione, anche in posizioni diverse da quelle di confine e perimetrali, di posti auto coperti mediante pergolato in legno o metallo brunito, privo di pareti laterali, opportunamente integrato in elementi vegetazionali rampicanti (ad esempio glicine, edera, ecc...), con altezza massima di ml 3,00 al colmo e ml 2,40 in gronda.

La costruzione di autorimesse interrata all'interno delle aree di pertinenza è sempre consentita purché le dimensioni dei cortili siano tali da garantire, con la presenza delle rampe di accesso, sufficienti spazi liberi e di manovra. In tal caso la copertura dell'autorimessa dovrà essere complanare e integrata alla pavimentazione delle aree di pertinenza o del cortile in cui è inserita.

Nel Centro Storico di Cerro trovano applicazione i contenuti dell'art. 23 del PTC del Parco e le disposizioni del Piano di settore per la salvaguardia paesistica predisposto dal Parco per la zona SA-Cerro, a cui si rinvia espressamente, anche con riferimento ai limiti e alle modalità di intervento.

31.6 - INTERVENTI EDILIZI E DEMOLIZIONI CONTESTUALI

Le tavole C.3.2.n individuano con apposita simbologia grafica gli edifici per cui è prescritta la demolizione. Tali edifici sono generalmente accessori o superfetazioni (spontanee o meno) la cui rimozione partecipa alla riqualificazione e alla valorizzazione degli elementi formali e linguistici del Centro Storico e dei nuclei rurali di antica formazione.

La loro demolizione dovrà avvenire contestualmente agli interventi edilizi (dalla manutenzione straordinaria a gradi di intervento superiori) sugli edifici principali insistenti sulla medesima proprietà o essere prevista esplicitamente quale elemento di progetto nei Piani Attuativi o di Recupero interni al Centro storico e dei nuclei rurali di antica formazione.

La demolizione dovrà risultare dagli elaborati grafici di progetto finalizzati all'approvazione dei Piani Attuativi o all'ottenimento del titolo abilitativo agli interventi sugli edifici principali.

ART. 32 - CENTRO STORICO – COMPLESSI UNITARI COSTITUITI DA VILLE CON PARCO

Sono costituiti da edifici dei nuclei antichi o di realizzazione più recente comunque significativi dal punto di vista storico-architettonico, in cui la valenza riconoscibile è costituita dal rapporto tra gli edifici e la struttura vegetazionale di pertinenza (parco).

In questi ambiti gli edifici presenti sono soggetti al regime del risanamento conservativo di I° e II° grado di cui al precedente articolo 31.

In questi ambiti deve essere tutelato il sistema vegetazionale esistente con ricostruzione, laddove necessario, dei caratteri vegetazionali originari del parco.

Gli interventi per edifici accessori, ammessi nei limiti di cui alla presente sezione, dovranno verificare puntualmente il rispetto dei caratteri vegetazionali presenti e le eventuali opere di compensazione ambientale da realizzare internamente all'ambito nel caso in cui occorresse procedere forzatamente all'eliminazione di essenze arboree o arbustive originarie.

Eventuali interventi di modifica, sostituzione, riqualificazione vegetazionale del parco dovranno contemplare un rilievo vegetazionale puntuale redatto sulla scorta di una relazione agronomico/forestale che descriva lo stato di salute e il carattere (originario, monumentale, coerente, ecc...) delle essenze arboree ed arbustive presenti.

ART. 33 – PIANIFICAZIONE ATTUATIVA NEL CENTRO STORICO E NEI NUCLEI RURALI DI ANTICA FORMAZIONE

All'interno del Centro storico sono individuati i seguenti piani di recupero:

A) PIANO DI RECUPERO PR1 (VILLA VALLARDI)

La tavola C3.2.1 del Piano delle Regole individua il comparto soggetto a piano di recupero denominato PR1 (Villa Vallardi).

Il Piano di recupero consente i gradi di interventi previsti dalla tavola C.3.2.2 per gli edifici esistenti all'interno del perimetro del PR.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quella residenziale (e funzioni complementari), quella ricettiva e le attività private di interesse generale di cui all'art.8, senza limitazioni.

All'interno del Piano di Recupero dovranno essere realizzati posti auto privati nella ragione di 1 mq ogni 10 mc di volume oggetto del Piano di Recupero, localizzati in edifici interrati nel pieno rispetto della preesistenza storico/monumentale e vegetazionale del comparto. Essi potranno

essere realizzati anche su aree scoperte, opportunamente pavimentate e schermate con impianti vegetazionali, nel pieno rispetto dei caratteri storici degli edifici e dell'impianto arboreo del Parco Storico.

Le porzioni di edifici accessori presenti a nord-est del complesso della Villa potranno essere oggetto anche di ristrutturazione edilizia. Nel caso di demolizione con ricostruzione i relativi volumi (calcolati vuoto per pieno) potranno essere realizzati, in toto o in parte, nell'adiacente sedime edificabile dell'ambito TR1 di Contrada San Bartolomeo.

In tal caso dovrà essere prodotto un progetto d'insieme comprensivo dell'assetto planivolumetrico del Piano di Recupero e della limitrofa area di trasformazione.

E' prescritta la realizzazione lungo il confine con la linea ferroviaria, di un collegamento ciclopedonale di collegamento tra contrada San Bartolomeo e il centro storico di S.Andrea, lungo la direttrice indicata dal Piano delle regole e del Piano dei Servizi. L'infrastruttura ciclopedonale sarà inserita in una fascia di terreno da cedere al Comune o da assoggettarsi a servitù di uso pubblico perenne della profondità minima di 10 ml dal confine della linea ferroviaria.

Vigono inoltre gli indirizzi fissati nel successivo punto F).

B) PIANO DI RECUPERO PR2.

La tavola C3.2.2 del Piano delle Regole individua il comparto del Centro storico di Cocquio soggetto a piano di recupero denominato PR2.

Il Piano di recupero consente la realizzazione di 750 mc di volumi aggiuntivi agli esistenti nella porzione meridionale del comparto, il risanamento conservativo degli edifici esistenti e la realizzazione di un parcheggio interno al servizio delle attività ricettive esistenti.

La destinazione d'uso ammessa è quella residenziale e quella ricettiva ai sensi del precedente art.8.

All'interno del Piano di Recupero dovranno essere realizzati posti auto privati nella ragione di 1 mq ogni 5 mc di volume esistente o di progetto destinato ad attività ricettiva, nonchè 1 mq ogni 10 mc di nuovo volume residenziale, localizzati sulle aree scoperte non interessate dal parco privato esistente.

Gli interventi dovranno rispettare quanto previsto dal repertorio degli interventi edilizi ammessi nei nuclei di antica formazione.

Vigono anche gli indirizzi generali dettati dal successivo punto F).

C) PIANO DI RECUPERO PR3

La tavola C3.2.1 del Piano delle Regole individua il comparto di via Roma, nel nucleo antico di S.Andrea, soggetto a piano di recupero (denominato PR3 dalla tavola C.3.2.1) già approvato e convenzionato.

Gli interventi dovranno essere conformi, anche in termini volumetrici, al Piano di recupero approvato e convenzionato.

Le destinazioni d'uso e le modalità di insediamento sono quelle previste dalla Convenzione sottoscritta.

Gli interventi edilizi, laddove non ancora assentiti, dovranno comunque rispettare le indicazioni del Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel Centro Storico.

D) PIANO DI RECUPERO PR4

La tavola C.3.2.1 del Piano delle Regole individua il comparto soggetto Piano di Recupero denominato PR4.

Il Piano di recupero consente la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti.

Il volume massimo realizzabile è pari all'esistente misurato vuoto per pieno, fatto salvo il rispetto dei limiti di altezza e di larghezza dei corpi di fabbricati normati dai seguenti commi.

Per l'edificio posto al confine nord/est si prevede il mantenimento o la ricostruzione sull'attuale sedime, mentre le cortine edilizie poste su via Palazzo e su Contrada Larga devono essere demolite con possibilità di ricostruire un nuovo corpo di fabbrica di due piani abitabili affacciato su Contrada Larga (altezza massima del nuovo edificio ml 8,50 all'intradosso soletta del piano abitabile più alto rispetto alla livelletta della strada antistante) .

La larghezza del corpo di fabbrica posto su Contrada larga non potrà superare di 9,00 ml.

In sede di approvazione del Piano di Recupero sarà facoltà dell'A.C. valutare disposizioni planivolumetriche diverse da quelle indicate dalle tavole grafiche e dal presente articolo, se ritenute migliorative dell'assetto urbano complessivo.

Devono essere reperiti parcheggi privati nella misura di 1mq/10 mc considerando il volume virtuale ottenuto con applicazione

Le autorimesse coperte potranno essere realizzate fuori terra con cortina lungo Contrada Palazzo, oppure in sotterraneo.

L'edificio su Contrada larga dovrà essere realizzato previo arretramento di circa 2,00 ml dal filo strada esistente, con realizzazione di un marciapiede pubblico lungo l'arretramento.

Gli interventi edilizi dovranno rispettare le indicazioni del repertorio degli interventi edilizi ammessi nei nuclei di antica formazione.

E) PIANO DI RECUPERO PR5

La tavola C.1.1 e la tavola C3 del Piano delle Regole individuano il comparto interessato dalla previsione di Piano di Recupero PR5.

Il Piano di recupero prevede la demolizione degli edifici esistenti con la ricostruzione di nuove cortine edilizie lungo Contrada palazzo e lungo Contrada Madonna.

Il volume massimo realizzabile è pari all'esistente misurato vuoto per pieno, fatto salvo il rispetto dei limiti di altezza e di larghezza dei corpi di fabbricati normati dai seguenti commi.

L'altezza ammessa è di 2 piani fuori terra abitabili (ml 8,50 all'intradosso soletta del piano abitabile più alto rispetto alla livelletta delle strade antistanti).

La larghezza dei corpi di fabbrica non potrà superare di 9,00 ml.

I box potranno essere realizzati fuori terra lungo i confini di proprietà sud/ovest e sud/est, con altezza fuori terra non superiore a 2,50 ml, oppure in sotterraneo.

L'edificio su Contrada Palazzo dovrà essere realizzato previo arretramento di circa 2,00 ml dal filo strada esistente, con realizzazione di un marciapiede pubblico lungo l'arretramento.

Tale facoltà potrà essere prevista anche per il corpo attestato su Contrada Madonna, previa individuazione di un opportuna soluzione architettonica di aggancio con la testata edilizia esistente al confine sud/est.

In sede di approvazione del Piano di Recupero sarà facoltà dell'A.C. valutare disposizioni planivolumetriche diverse da quelle indicate dalle tavole grafiche e dal presente articolo, se ritenute migliorative dell'assetto urbano complessivo.

Gli interventi edilizi dovranno rispettare le indicazioni del repertorio degli interventi edilizi ammessi nei nuclei di antica formazione.

F) ULTERIORI PIANI DI RECUPERO NON INDIVIDUATI DALLA TAVOLA DI AZZONAMENTO DEL CENTRO STORICO

Il Consiglio Comunale, anche su richiesta dei proprietari e con motivato parere, può sempre definire all'interno della zona del Centro storico e dei nuclei rurali di antica formazione nuovi ambiti soggetti a Piano di Recupero.

Essi dovranno attenersi ai seguenti indirizzi:

- interventi modulati secondo le diverse categorie di intervento previste dalla Tavola C.3 (restauro, risanamento conservativo di 1° e 2° grado, ristrutturazione di 1° e 2° grado, demolizioni contestuali, ecc...);
- uso di elementi architettonici, cromatismi e materiali previsti dal Repertorio;
- divieto di realizzazione di piani seminterrati; i piani entro terra dovranno essere completamente interrati. La quota di calpestio del primo piano abitabile fuori terra potrà avere un dislivello massimo rispetto alla quota di accesso dalla pubblica via pari a + 20 cm.

Saranno inoltre sempre da rispettare le seguenti prescrizioni:

Volume: per le operazioni di risanamento e/o di trasformazione consentite, pari all'esistente computato senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente, utilizzando un'altezza virtuale di ml 4,00 per gli edifici rurali di tipologia produttiva e un'altezza virtuale di 3,00 ml nel caso di demolizione e ricostruzione non fedele (in termini di sagoma e di sedime) di edifici a tipologia residenziale.

R.c.: pari all'esistente per gli edifici principali, senza tenere conto dei nuovi edifici per ricovero autovetture sempre realizzabili entro il limite massimo di 2 posti auto per unità immobiliare, della dimensione di 15 mq ciascuno;

H max: pari all'esistente.

Le tavole C.3.2.n del PdR indicano, in taluni casi, l'organizzazione planivolumetrica di massima a cui gli edifici di nuova realizzazione, anche a seguito di demolizione e ricostruzione, dovrebbero adeguarsi per ottenere quanto indicato nei punti precedenti in merito a allineamenti, larghezza dei corpi di fabbrica, orientamenti.

E' fatta salva la possibilità di modifiche di tali indicazioni in sede di pianificazione attuativa, al fine di ottenere soluzioni planivolumetriche migliorative rispetto alla necessità di un corretto inserimento tipologico e urbanistico dei nuovi edifici nella matrice urbana del Centro storico.

34.1 - PARCHEGGI PRIVATI

All'interno dei piani di recupero è sempre obbligatorio il reperimento dei parcheggi privati in misura minima di 1mq/10 mc di volume. Nel caso di recupero o ristrutturazione di edifici esistenti il calcolo del volume per la verifica della dotazione dei parcheggi può essere effettuata con le modalità indicate all'ultimo comma, lettera a) punto 6 dell'art.9 delle presenti norme.

E' altresì obbligatorio il reperimento della medesima quantità di parcheggi privati per gli interventi di ristrutturazione edilizia di III° grado di cui alle presenti norme e puntualmente classificati dalle tavole C.3.2.n, nonché nel caso di interventi di demolizione con ricostruzione.

Nei centri storici di Cerro e Caldana, nonché nei nuclei sparsi indicati dalla tavola C.3.4, l'insediamento di attività ricettive diffuse di cui al precedente art.8 punto h2 non comporta mai la necessità di reperimento di posti auto privati. Nel nucleo storico di Cocquio e Sant'Andrea l'obbligo è prescritto solo per il nucleo di ricevimento e accoglienza.

34.2 SOTTOTETTI ESISTENTI

E' consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole, con le modalità previste dall'art. 63 comma 2 della L.R. 12/05 e nel rispetto dei contenuti delle presenti norme tecniche.

In tali interventi la copertura deve essere mantenuta a falde inclinate secondo le originarie pendenze. Salvo diversa indicazione della tavola C.3 l'andamento della falda originaria e le relative quote di imposta e di colmo costituiscono l'altezza di PGT non derogabile in caso di intervento di riutilizzo del sottotetto.

L'aeroilluminazione dei locali di sottotetto dovrà essere garantita con finestre tipo "velux", con divieto di modificare la sagoma, la pendenza, l'andamento e la geometria in genere del tetto originario. E' ammessa la formazione di finestre nei timpani di testata degli edifici.

Saranno in ogni caso vietate soluzioni a terrazzino o ad abbaino.

34.3 SPAZI INTERNI COMUNI E CORTILI – AREE VERDI O SPAZI APERTI DA TUTELARE E VALORIZZARE

Gli spazi pertinenziali scoperti, costituenti normalmente corti o cortili, se ineditati, devono essere mantenuti tali.

Le pavimentazioni di questi spazi, nonché quelle degli androni, dei passaggi carrai e pedonali, dovranno essere realizzate secondo le modalità indicate dal Repertorio per gli interventi edilizi ammessi nel Centro Storico.

All'interno dei cortili e delle aree pertinenziali non è ammessa la costruzione di recinzioni.

E' ammessa la sostituzione di recinzioni esistenti purché le nuove non superino l'altezza massima di ml 1,40, siano realizzate con cancellate in ferro aperte (rapporto di apertura pari al 75%) o con grigliati in muratura (rapporto di apertura pari al 50%). Sono anche ammesse, in sostituzione alle recinzioni esistenti, recinzioni con paletti e rete metallica, sempre dell'altezza massima di ml 1,40, a condizione che siano mascherate da siepe sempreverde.

Le recinzioni di confine esistenti costituenti cortina continua con gli edifici contigui devono essere mantenute e, in caso di ricostruzione, devono essere impiegati materiali e lavorazioni tradizionali, escludendo il prefabbricato in calcestruzzo e il calcestruzzo liscio a vista.

Le tavole C.3.2.n individuano poi puntualmente le aree verdi o gli spazi aperti del centro storico che partecipano a disegnare lo spazio urbano e a qualificarlo dal punto di vista paesaggistico.

Per tali ambiti è prescritto il mantenimento della sistemazione a verde a verde presente.

Per tali ambiti è prescritto quindi il divieto di pavimentazione, ad eccezione di pavimentazioni in pietra di sentieri e vialetti inseriti nel verde che non mutino la sostanziale integrità e percezione dell'area, nonché il divieto di occultare alla vista tali spazi in relazione diretta con il centro storico. E' comunque ammessa la possibilità di piantumazione di essenze vegetali al bordo (filari arborei, siepi o arbusti) da contenersi entro un'altezza di ml 1,20 se divisorie di proprietà o affacciate su spazio pubblico ed entro ml 3,00 se prospicienti aree agricole o forestali.

34.4 SPAZI ORDINATORI DELLO SCENARIO URBANO DA VALORIZZARE

Le tavole C.3.2.n del PdR individuano specifici spazi pubblici (sedimi di strade e piazze) ordinatori dello scenario urbano.

Per essi si prevede la riqualificazione attraverso operazioni di pavimentazione e arredo urbano in linea con quanto previsto dal Repertorio degli interventi edilizi ammessi per il Centro Storico.

L'indicazione non costituisce un vincolo di intervento o un'indicazione di priorità per l'Amministrazione Comunale, che potrà scandire gli interventi in base alle proprie disponibilità di bilancio.

E' tuttavia vietato realizzare nuove pavimentazioni in asfalto o cemento o comunque pavimentazioni diverse da quelle indicate nel Repertorio, ad eccezione di interventi di manutenzione ordinaria di pavimentazioni esistenti realizzate con materiali e tipologie diverse da quelle del repertorio.

I lavatoi e gli abbeveratoi pubblici nonchè gli altri elementi della tradizione locale posti su spazio pubblico sono assoggettati a vincolo di conservazione.

34.5 ELEMENTI STORICO ARCHITETTONICI DA SALVAGUARDARE

Tutti gli elementi di valore storico, architettonico, pittorico, scultoreo o decorativo, presenti negli edifici o nelle aree scoperte pubbliche e private e che costituiscono documento significativo di costume e di vita sono vincolati alla conservazione in loco ed al ripristino.

In particolare sono soggetti al vincolo di conservazione:

- le volte e gli archi;
- i manufatti in pietra quali contorni e architravi di aperture, colonne, elementi decorativi, fontane, gradini di scale ecc.;
- i balconi e le scale tradizionali;
- i loggiati e i porticati, con possibilità di intervento nei limiti di quanto indicato nel Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel centro storico;
- gli affreschi, le decorazioni pittoriche sia all'esterno che all'interno dei fronti degli edifici.

Le tavole C.3.1.n e C.3.2.n individuano, con apposito segno grafico, i principali elementi storico architettonici (portanti o portati) rilevati dall'analisi e da salvaguardare negli interventi di recupero o ristrutturazione degli edifici del centro storico.

Parimenti le stesse tavole indicano le facciate caratterizzate da morfotipologie di facciata di particolare interesse storico architettonico. Tali elementi vanno salvaguardati e costituiscono elementi di riferimento per la progettazione degli interventi edilizi, anche al fine dell'applicazione e dell'utilizzo del Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel Centro storico.

34.6 SPAZI E SERVIZI PUBBLICI NEL CENTRO STORICO

Le tavole C.3.2.n del PdR individuano gli edifici interessati dall'insediamento di servizi pubblici o di proprietà pubblica, nonchè i nuovi spazi pubblici da acquisire alla proprietà pubblica per il miglioramento della connessione o della valorizzazione urbana.

Tali indicazioni non introducono specifici limiti di vincolo o di utilizzo diversi da quelli già fissati, puntualmente o in linea generale dal Piano dei Servizi, ma concorrono ad una più precisa individuazione dettata dal maggior grado di definizione dell'apparato cartografico delle tavole C.3.2.n del Centro Storico.

ART. 35 - COMPLESSI UNITARI COSTITUITI DA VILLE CON PARCO ESTERNI AL CENTRO STORICO

Le tavole C.1.n del PdR individuano anche all'esterno del perimetro del Centro Storico gli insediamenti in cui è significativo, dal punto di vista paesaggistico e ambientale, il rapporto tra gli edifici e la struttura vegetazionale di pertinenza (parco).

Per gli edifici esistenti sono ammesse le operazioni di ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento una tantum di cui all'art. 44 delle presenti norme.

E' sempre ammessa la realizzazione di posti auto privati, anche coperti, nel limite di 1 mq ogni 10 mc di volume esistente (comprensivo delle quantità ammesse "una tantum").

I progetti di intervento edilizio dovranno sempre essere estesi a tutto il comparto di proprietà, con specifico riferimento al parco, e dovranno contemplare un rilievo vegetazionale puntuale redatto sulla scorta di una relazione agronomico/forestale che descriva lo stato di salute e il carattere (originario, monumentale, ecc...) delle essenze arboree ed arbustive presenti.

Gli interventi per gli edifici di cui al precedente comma o per quelli accessori non costituenti dotazione volumetrica ai sensi del precedente art. 9 dovranno rispettare i caratteri vegetazionali presenti e le eventuali opere di compensazione ambientale da realizzare internamente all'ambito nel caso in cui occorresse procedere forzatamente all'eliminazione di essenze arboree o arbustive originarie.

E' vietata l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda con accumulo superiore (sul tetto).

ART. 36 – TESSUTO MORFOLOGICO

Le tavole C.1.n del Piano delle regole individuano gli ambiti del tessuto morfologico, distinguendoli in:

- Tessuto morfologico di relazione con il centro storico,
- Tessuto morfologico recente a disegno unitario.

Per essi vige la seguente regolamentazione:

A) Tessuto morfologico di relazione con il Centro Storico

Questi ambiti corrispondono alle porzioni edificate di epoca successiva a quella di formazione del Centro Storico individuato dal PGT ma in cui la morfologia degli edifici ricalca ancora una modalità realizzativa e insediativa di carattere tradizionale e coerente con il limitrofo tessuto di più antica formazione.

La destinazione funzionale ammessa è quella residenziale comprese le funzioni compatibili indicate al precedente art.8.

Per gli edifici presenti in questi ambiti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che salvaguardino gli originari caratteri costruttivi e architettonici degli edifici esistenti.

In ragione di ciò gli interventi edilizi dovranno riferirsi ai contenuti del Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel Centro Storico, nel rispetto della sagoma, del sedime e della tipologia edilizia esistente.

E' comunque ammesso il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio laddove strettamente necessario al suo equilibrio statico nonché all'inserimento degli impianti richiesti dalle nuove esigenze d'uso.

Gli elementi eventualmente estranei all'organismo edilizio originario (se regolarmente realizzati) possono essere recuperati secondo le modalità indicate dal Repertorio, per una pari superficie coperta e volume (calcolato vuoto per pieno).

E' sempre ammesso:

- riorganizzare la distribuzione interna degli edifici con possibilità di mutamento del numero e delle dimensioni delle unità immobiliari;
- trasformare i locali accessori (se regolarmente realizzati) in locali residenziali. La trasformazione non può determinare la diminuzione delle dotazioni di autorimesse o posti auto esistenti alla data di adozione del PGT. La dotazione di posti auto sopra richiamata potrà comunque essere garantita anche con le modalità di cui all'ultimo comma del presente articolo.
- mutare la destinazione d'uso degli edifici con l'inserimento delle funzioni compatibili, complementari o accessorie alla residenza indicate all'art. 8 delle presenti Norme Tecniche;
- variare la quota delle strutture orizzontali (solai) per adeguamenti alle norme igienico-sanitarie vigenti ma senza modifica della partitura altimetrica della facciata e senza pregiudicare la lettura della struttura originaria;
- inserire, nel rispetto delle norme igienico sanitarie, elementi di soppalco interni (a prescindere dall'aumento di volume urbanistico conseguito) ma senza modifica della sagoma dell'edificio (quindi senza incremento del volume vuoto per pieno);

- chiudere loggiati e porticati aperti secondo le indicazioni morfologiche e linguistiche indicate dal Repertorio (a prescindere dall'aumento di volume urbanistico conseguito ma senza incremento del volume vuoto per pieno).

In ogni caso si dovrà tener conto delle seguenti prescrizioni di carattere generale:

- le opere esterne di rinnovamento e sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio dovranno essere eseguite facendo ricorso di norma a materiali, forme, colori e dimensioni identici a quelli originari dell'edificio oggetto di intervento o alle porzioni di edificio rimaste inalterate. Solo laddove tali elementi siano stati sostituiti e le relative caratteristiche linguistiche siano andate perse si farà riferimento ai tipi e ai caratteri indicati dal Repertorio;
- l'apertura di nuove finestre al fine di rendere abitabili o agibili i locali esistenti, deve avvenire nel rispetto delle proporzioni e delle cadenze originarie dell'edificio o, laddove queste siano andate perse, nel rispetto delle cadenze tradizionali indicate dal Repertorio;
- il progetto deve garantire la lettura della partitura (o metrica) originaria;
- è ammessa la formazione di aperture al piano terreno per l'insediamento di attività commerciali e terziarie (nel rispetto di quanto stabilito all'art. 8 in tema di funzioni compatibili, accessorie o complementari con la residenza) purché realizzate coerentemente con quanto previsto dal Repertorio;
- la copertura dovrà essere realizzata secondo le indicazioni fornite dal Repertorio per il centro Storico con possibilità di ricavare aperture in piano con la falda (finestrature tipo "velux") per aeroilluminare i vani di sottotetto agibili e/o abitabili; è fatto comunque divieto di realizzare abbaini, terrazzini che determinino la modifica dell'originario andamento del tetto esistente;
- gli interventi di demolizione con ricostruzione potranno avvenire solo nel caso in cui sia certificato lo stato di compromissione statica dell'edificio. Essi potranno essere attuati solo con specifica procedura che prevede la stesura di perizia asseverata a firma di un tecnico abilitato che relazioni sulla instabilità statica dell'edificio e/o delle sue parti e l'effettuazione di un rilievo grafico con documentazione fotografica dell'esistente e di tutti i particolari architettonici utili alla sua ricostruzione fedele, fatte salve le possibilità di integrazione con gli elementi linguistici previsti ammessi dal *Repertorio*.

In sede di intervento edilizio, superiore o uguale alla Manutenzione Straordinaria, sugli elementi strutturali o su quelli murari di facciata, i caratteri non coerenti degli edifici devono essere modificati e resi coerenti con il linguaggio storico e costruttivo dei nuclei di antica formazione, anche con eventuale ridisegno, laddove necessario, dei caratteri linguistici dell'edificio, fatto salvo il rispetto e la non modificabilità del sedime in pianta dell'edificio esistente.

Sono ammessi gli interventi che consentono la ristrutturazione degli accessori esistenti o la loro demolizione con ricostruzione finalizzata alla riqualificazione degli spazi interni al cortile, per un volume e una superficie coperta pari all'esistente.

E' consentita la costruzione di nuove autorimesse fuori terra e fuori dal sedime del fabbricato principale nel limite massimo di due posti auto per ogni unità abitativa, della dimensione teorica di 15 mq cadauno.

Nel caso di edifici inseriti in sistemi a corte, l'indicazione di cui al comma precedente dovrà trovare attuazione con le modalità indicate ai paragrafi 5.8.1 e 5.8.2 del *Repertorio* degli interventi edilizi ammessi nel centro storico.

Nel caso di edifici singoli (tipologia a villa o a palazzina di connotazione storico architettonica, riferibili a linguaggi di fine '800, inizio novecento, quali ad esempio, edifici in stile Liberty o Neoclassico) è ammessa la realizzazione dei manufatti edilizi esclusi dal calcolo della SIp e del Volume, di cui al precedente articolo 9, punti 3) e 6) lett. a), nei limiti dimensionali ivi indicati. In questo caso gli edifici accessori dovranno integrare il proprio linguaggio architettonico con quello degli edifici principali.

B) Tessuto morfologico recente a disegno unitario

Sono le parti del territorio comunale di realizzazione successiva al dopoguerra, completamente edificate e caratterizzate da una impronta urbana e progettuale degli edifici di carattere unitario. Tutti gli interventi ammessi dovranno tendere alla salvaguardia di questi caratteri di unitarietà.

Per tali porzioni di tessuto urbano consolidato si riconfermano i volumi e le superfici lorde di pavimento esistenti.

La destinazione d'uso ammessa come principale è quella residenziale. Sono ammesse le attività complementari indicate al precedente art. 8 lett.a)

Per le attività commerciali o paracommerciali di nuovo insediamento compatibili con il tessuto residenziale deve essere garantita la dotazione parcheggi indicata dal Piano dei Servizi.

Negli edifici esistenti sono consentite le attività in atto al momento dell'adozione del PGT non riconoscibili fra le funzioni ammesse, a condizione che rispondano alle prescrizioni del regolamento d'Igiene, di Polizia urbana e di sicurezza vigenti.

Per gli edifici presenti nell'ambito l'ampliamento "una tantum" di singole unità immobiliari secondo le modalità dettate dal successivo articolo 44 è ammesso solo se venga garantita l'integrità del disegno originario degli edifici e l'uso di materiali ad essi congruenti.

E' vietata l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda con accumulo superiore (sul tetto) se visibile da spazio pubblico.

In questi ambiti è possibile realizzare autorimesse coperte ai fini dell'adeguamento alle quantità previste dall'articolo 41 sexies della legge 1150 del 1942, sempre che la superficie coperta delle autorimesse non ecceda il 30% della superficie coperta esistente nell'area oggetto di intervento.

E' inoltre ammessa la realizzazione dei manufatti edilizi esclusi dal calcolo della Slp e del Volume, di cui al precedente articolo 9, punti 3) e 6) letta a), nei limiti dimensionali ivi indicati.

ART. 37 - AMBITI RESIDENZIALI ESISTENTI O DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITÀ

Sono le parti del territorio comunale parzialmente edificate, individuate dalle tavole C.1.1, C.1.2, C.1.3 e C.1.4 del Piano delle Regole, caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente adibiti alla residenza o ad attività ad essa complementari e con essa compatibili.

La destinazione d'uso ammessa come principale è quella residenziale. Sono ammesse le attività complementari indicate al precedente art. 8 lett a).

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiaria I.f. = 0,80 mc/mq
- altezza massima H = 9,50 m
- rapporto di copertura R.c. = 0,40 mq/mq
- superficie a verde minima Ve min = 0,60 mq/mq

Sino alla scadenza delle Convenzioni urbanistiche di Piani Attuativi vigenti continuano ad applicarsi le previsioni ivi contenute.

Alla loro scadenza si applicheranno gli indici di cui sopra nel caso di interventi di nuova costruzione e ampliamento o i valori esistenti, se maggiori, nel caso di ristrutturazione edilizia.

Modalità di intervento: intervento diretto (permesso di costruire, DIA o altro titolo equipollente ammesso dalla legislazione vigente) o piani attuativi di riqualificazione urbanistica, anche di iniziativa privata.

Per le attività commerciali o paracommerciali di nuovo insediamento compatibili con il tessuto residenziale deve essere garantita la dotazione parcheggi indicata dal Piano dei Servizi.

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

In ogni caso è ammessa unicamente l'installazione di pannelli fotovoltaici con integrazione architettonica totale o parziale nelle strutture edilizie così come definite dal comma 1, lett b2) e lett b3) del DM 19 febbraio 2007.

E' vietata l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda con accumulo superiore (sul tetto) se visibile da spazio pubblico.

ART. 38 - AMBITI RESIDENZIALI ESISTENTI O DI COMPLEMENTAMENTO A BASSA DENSITÀ

Sono le parti del territorio comunale parzialmente edificate con densità inferiore a quelle dell'articolo precedente, individuate dalle tavole C.1.1, C.1.2, C.1.3 e C.1.4 del Piano delle Regole e caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente adibiti alla residenza o ad attività ad essa complementari e con essa compatibili.

La destinazione d'uso ammessa come principale è quella residenziale. Sono ammesse le attività complementari indicate al precedente art. 8

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiaria I.f. = 0,60 mc/mq
- altezza massima H = 9,50 m
- rapporto di copertura R.c. = 0,35 mq/mq
- superficie a verde minima Ve min = 0,70 mq/mq

Sino alla scadenza delle Convenzioni urbanistiche di Piani Attuativi vigenti continuano ad applicarsi le previsioni ivi contenute.

Alla loro scadenza si applicheranno gli indici di cui sopra nel caso di interventi di nuova costruzione e ampliamento o i valori esistenti, se maggiori, nel caso di ristrutturazione edilizia.

Modalità di intervento: intervento diretto (permesso di costruire, DIA o altro titolo equipollente ammesso dalla legislazione vigente) o piani attuativi di riqualificazione urbanistica, anche di iniziativa privata.

Per le attività commerciali o paracommerciali di nuovo insediamento compatibili con il tessuto residenziale deve essere garantita la dotazione parcheggi indicata dal Piano dei Servizi.

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

In ogni caso è ammessa unicamente l'installazione di pannelli fotovoltaici con integrazione architettonica totale o parziale nelle strutture edilizie così come definite dal comma 1, lett b2) e lett b3) del DM 19 febbraio 2007.

E' vietata l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda con accumulo superiore (sul tetto) se visibile da spazio pubblico.

ART. 39 - AMBITI RESIDENZIALI ESISTENTI O DI COMPLETAMENTO DI INTERESSE PAESISTICO

Sono le parti del territorio comunale parzialmente edificate che assumono valore paesaggistico in relazione alla loro conformazione e localizzazione rispetto alle visuali o alle relazioni intercorrenti tra tessuto storico e paesaggio collinare del Parco Regionale del Campo dei Fiori limitrofo. La loro individuazione può derivare anche dai caratteri geomorfologici del terreno o da quelli rilevati dallo studio della componente geologica e sismica allegato al PGT. In esse saranno consentiti interventi edificatori di carattere residenziale a bassa densità, alla condizione che siano adeguatamente inserite paesaggisticamente, sia sotto il profilo ambientale sia paesaggistico e alla condizione che siano salvaguardate le caratteristiche morfologiche del sito.

La destinazione d'uso ammessa come principale è quella residenziale. Sono ammesse le attività complementari indicate al precedente art. 8 con esclusione delle attività commerciali e paracommerciali.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiaria I.f. = 0,50 mc/mq
- altezza massima H = 8,50 m
- rapporto di copertura R.c. = 0,30 mq/mq
- superficie a verde minima Ve min = 0,70 mq/mq

Sono vietati gli interventi di alterazione della morfologia originaria del terreno. Le istanze per il rilascio del titolo abilitativo che prevedano modifiche della morfologia del territorio dovranno essere accompagnate da uno studio geologico di fattibilità che descriva (con corredo di tavole grafiche) le soluzioni adottate per minimizzare gli impatti sull'ambiente. Il progetto dovrà pertanto curare il corretto inserimento dell'edificio nell'ambiente, rispettando e conformandosi, per quanto possibile, al naturale andamento del terreno.

Laddove per comprovate necessità si dovesse procedere ad opere di sistemazione e modellazione del terreno esse dovranno avvenire con riferimento a:

- DGR 6/48740 del 29/02/2000 *“Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica”*
- Allegato alla DGR 16039 del 16/01/2004, *“La valorizzazione delle aree verdi”*,

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

La progettazione degli edifici dovrà fare ricorso a linguaggi e stilemi riferibili alla tradizione locale, con utilizzo dei materiali e delle altre soluzioni linguistiche indicate dal Repertorio degli interventi edilizi ammessi per il Centro Storico.

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

In ogni caso è ammessa unicamente l'installazione di pannelli fotovoltaici con integrazione architettonica totale o parziale nelle strutture edilizie così come definite dal comma 1, lett b2) e lett b3) del DM 19 febbraio 2007.

E' vietata l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda con accumulo superiore (sul tetto) se visibile da spazio pubblico.

Per gli ambiti ricompresi nel Parco Regionale del Campo dei Fiori vige la norma di prevalenza di cui all'art.68 delle presenti NTA. Trovano, pertanto, prioritaria e prevalente applicazione le norme del PTC del Parco, con particolare riferimento all'art.26 (*zone ICO*), all'art. 29 (*norme di salvaguardia paesistica*), all'art.31 (*norme per la tutela geologica e idrogeologica*), all'art.36 (*viabilità*) e all'art.37 (*infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico*) delle NTA del PTC, nonché le norme dei relativi piani di settore. Vigono inoltre, per gli ambiti ricompresi all'interno del territorio del Parco Regionale, le norme dettate dai Piani di gestione dei SIC 2010003 VERSANTE NORD DEL CAMPO DEI FIORI e IT 2010004 GROTTI CAMPO DEI FIORI, a cui si rinvia espressamente.

ART. 40 - AMBITI RESIDENZIALI ESISTENTI O DI COMPLETAMENTO IN VERDE PRIVATO

Sono le parti del territorio comunale parzialmente edificate perché caratterizzate dalla presenza di parchi e giardini, costituenti pertinenze di edifici residenziali, con caratteristiche ambientali di particolare valenza rispetto al contesto in cui si collocano e che necessitano di essere mantenute e tutelate. In esse saranno consentiti modesti interventi edificatori di carattere residenziale, alla condizione che siano adeguatamente inseriti nel contesto, sia sotto il profilo ambientale sia paesaggistico (minimizzando gli impatti arrecati all'ambiente), e alla condizione che siano salvaguardate le caratteristiche morfologiche del sito e che sia potenziato l'impianto arboreo ed arbustivo esistente.

La destinazione d'uso ammessa come principale è quella residenziale. Sono ammesse le attività complementari indicate al precedente art. 8 con esclusione delle attività commerciali e paracommerciali.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiaria I.f. = 0,30 mc/mq
- altezza massima H = 7,50 m
- rapporto di copertura R.c. = 0,15 mq/mq
- superficie a verde minima Ve min = 0,80 mq/mq

Sono vietati gli interventi di alterazione della morfologia originaria del terreno. Le istanze di concessione degli interventi che prevedano modifiche della morfologia del territorio dovranno essere accompagnati da uno studio geologico di fattibilità che descriva (con corredo di tavole grafiche) le soluzioni adottate per minimizzare gli impatti sull'ambiente. Il progetto dovrà pertanto curare con particolare il corretto inserimento dell'edificio nell'ambiente, rispettando e conformandosi, per quanto possibile, al naturale andamento del terreno.

Sono vietati gli interventi di alterazione della morfologia originaria del terreno.

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

In ogni caso è ammessa unicamente l'installazione di pannelli fotovoltaici con integrazione architettonica totale o parziale nelle strutture edilizie così come definite dal comma 1, lett b2) e lett b3) del DM 19 febbraio 2007.

E' vietata l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda con accumulo superiore (sul tetto) se visibile da spazio pubblico.

ART. 41 - AMBITI RESIDENZIALI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PCR).

Il Piano delle regole individua con apposita simbologia (*PCR n*) gli ambiti residenziali la cui edificazione o trasformazione edilizia è soggetta al rilascio di un permesso di costruire convenzionato di cui all'art.10 comma 2 della LR 12/05.

Il convenzionamento è riferito a specifici elementi o interventi di interesse pubblico che l'intervento deve perseguire e realizzare contestualmente alla sua attuazione.

La Convenzione deve contenere gli elementi indicati al punto 2 del precedente articolo 5.

La destinazione d'uso ammessa come principale è quella residenziale. Sono ammesse le attività complementari indicate al precedente art. 8 con esclusione delle attività commerciali e paracommerciali.

Possono essere ricompresi in questi ambiti, laddove indicati dalle tavole del PdR, anche gli ambiti di perequazione la cui attuazione è soggetta alla preventiva acquisizione degli indici derivati generati dalle aree a destinazione pubblica individuate dal PGT. L'acquisizione può avvenire in uno dei modi indicati dal successivo art. 43.

Questi ambiti partecipano al conseguimento dell'obiettivo del PGT di riqualificazione del sistema urbano, con specifico riferimento alla riqualificazione del Centro Storico e alla riqualificazione del sistema dei servizi.

Ciò avviene mediante l'assegnazione, agli ambiti, di un indice proprio (*I_p*) derivante dal possesso dell'area di intervento e di un indice aggiuntivo derivato (*I_d*), ad attuazione obbligatoria, che deve essere acquisito direttamente dal Comune, che attiverà un fondo economico utile al perseguimento degli obiettivi di cui sopra.

Da tale meccanismo sono esclusi i PCR3 e 21, in quanto i limitati incrementi previsti sono finalizzati unicamente alla riconfigurazione dell'area di pertinenza esistente.

Gli ambiti di cui al presente articolo possono essere attuati anche per sub ambiti. In tal caso è posto in carico all'attuatore del sub ambito di prima attuazione la redazione di un planivolumetrico d'insieme che contempra il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria complessivamente necessarie per tutto il comparto originario. Tale progetto di massima deve anche dimostrare, sulla base di un computo metrico estimativo, l'equa ripartizione dei costi da sostenersi in rapporto alla volumetria di spettanza di ogni sub ambito. In caso tale equilibrio non sia verificato, l'attuatore del primo sub ambito deve, in alternativa:

- produrre atto di assenso e accettazione, dei proprietari degli ambiti di attuazione successiva, dei futuri costi necessari per la realizzazione della loro quota parte di opere di urbanizzazione;
- assumersi in carico gli eventuali extracosti per la predisposizione, già in sede di attuazione del primo sub-ambito, delle opere di urbanizzazione necessarie per la futura completa attuazione dell'ambito originario.

Con riferimento alle sigle identificative degli ambiti contenute nelle tavole C.1.1, C.1.2, C.1.3 e C.1.4, le quantità insediabili (in termini di indice proprio e di indice derivato) e gli ulteriori specifici elementi di utilità pubblica, da perseguire con il convenzionamento del Permesso di Costruire Convenzionato, sono sinteticamente specificati per ogni singolo intervento dalla seguente tabella:

ID PDR	Indice proprio (Ip) mc/mq	Indice derivato (Id) mc/mq	h max (m)	R.C. mq/mq	Ve.min (mq/mq)	CONTENUTI SPECIFICI DEL CONVENZIONAMENTO
PCR1	0,70	0,05	9,50	0,40	0,60	<p>Reperimento di spazi per parcheggi pubblici indicati dal Piano dei servizi, con possibile monetizzazione delle quantità ritenute non necessarie da parte dell'A.C..</p> <p>Adeguamento calibro stradale e realizzazione di marciapiedi lungo le vie antistanti (via Campo dei Fiori, via Brughiera). L'attuazione dovrà avvenire con utilizzo, per quanto applicabile della check list allegata alle NTA, con particolare riferimento a: - Orientamento degli edifici; - parcheggi verdi; - diminuzione efferro di calore; - uso del verde per regolazione microclimatica; uso del verde a fini paesaggistici; - Illuminazione spazi esterni.</p>
PCR2	0,70	0,05	9,50	0,40	0,60	<p>Reperimento di spazi per parcheggi pubblici indicati dal Piano dei servizi, con possibile monetizzazione delle quantità ritenute non necessarie da parte dell'A.C..</p> <p>Adeguamento calibro stradale e realizzazione di marciapiedi lungo le vie antistanti (Contrada e vicolo San Bartolomeo). L'attuazione dovrà avvenire con utilizzo, per quanto applicabile della check list allegata alle NTA, con particolare riferimento a: - Orientamento degli edifici; - parcheggi verdi; - diminuzione efferro di calore; - uso del verde per regolazione microclimatica; uso del verde a fini paesaggistici; - Illuminazione spazi esterni.</p>
PCR3	esistente+ 200 mc		esistente + 10%	esistente + 10%	esistente + 10%	<p>Arretramento della recinzione esistente su via Motto dei Grilli, secondo le modalità indicate nell'osservazione in data 3 marzo 2014, prot. 1941, al fine di realizzare l'allargamento stradale della stessa via. E' possibile mantenere l'allineamento esistente su via Verdi. Deve essere garantita unicamente la dotazione di parcheggi privati definita dalle presenti NTA.</p>
PCR6	0,70	0,05	9,50	0,40	0,60	<p>Reperimento di spazi per parcheggi pubblici indicati dal Piano dei servizi, con possibile monetizzazione delle quantità ritenute non necessarie da parte dell'A.C..</p> <p>Cessione delle aree necessarie per la nuova viabilità antistante, per la parte insistente nel comparto. Realizzazione della viabilità antistante di accesso ai lotti, comprensiva di marciapiedi. Realizzazione del collegamento pedonale pubblico da via Motto dei Grilli verso il plesso scolastico di S.Andrea. L'attuazione dovrà avvenire con utilizzo, per quanto applicabile della check list allegata alle NTA, con particolare riferimento a: - Orientamento degli edifici; - parcheggi verdi; - diminuzione efferro di calore; - uso del verde per regolazione microclimatica; uso del verde a fini paesaggistici; - Illuminazione spazi esterni.</p>
PCR7	0,70	0,05	9,50	0,40	0,60	<p>Reperimento di spazi per parcheggi pubblici indicati dal Piano dei servizi, con possibile monetizzazione delle quantità ritenute non necessarie da parte dell'A.C..</p> <p>Allargamento di via Vigana di 1,50 ml per la parte antistante il comparto.</p>
PCR8	0,70	0,05	9,50	0,40	0,60	<p>Reperimento di spazi per parcheggi pubblici indicati dal Piano dei servizi, con possibile monetizzazione delle quantità ritenute non necessarie da parte dell'A.C..</p> <p>Allargamento di via Vigana di 1,50 ml per la parte antistante il comparto.</p>
PCR9	0,70	0,05	9,50	0,40	0,60	<p>Reperimento di spazi per parcheggi pubblici indicati dal Piano dei servizi, attestati su vicolo Besozzo, per una superficie di 1.000 mq, con contestuale realizzazione. Alberatura del parcheggio con un albero ogni 50 mq di superficie a parcheggio. L'attuazione dovrà avvenire con utilizzo, per quanto applicabile della check list allegata alle NTA, con particolare riferimento a: - Orientamento degli edifici; - parcheggi verdi; - diminuzione efferro di calore; - uso del verde per regolazione microclimatica; uso del verde a fini paesaggistici; - Illuminazione spazi esterni.</p>

ID PDR	Indice proprio (Ip) mc/mq	Indice derivato (Id) mc/mq	h max (m)	R.C. mq/mq	Ve.min (mq/mq)	CONTENUTI SPECIFICI DEL CONVENZIONAMENTO
PCR10	0,70	0,05	9,50	0,40	0,60	Reperimento di spazi per parcheggi pubblici indicati dal Piano dei servizi, attestati su via Dante, per una superficie di 650 mq, con contestuale realizzazione. Realizzazione di marciapiede lungo via Dante. Alberatura del parcheggio con un albero ogni 50 mq di superficie a parcheggio. Arretramento della recinzione antistante la viabilità perpendicolare a via Dante, al fine di ottenere un calibro della nuova viabilità pari a 8,40 ml misurato dal filo degli edifici posti sull'altro lato della stessa strada. Realizzazione e cessione della semisede stradale risultante dall'arretramento. L'attuazione dovrà avvenire con utilizzo, per quanto applicabile della check list allegata alle NTA, con particolare riferimento a: - Orientamento degli edifici; - parcheggi verdi; - diminuzione efferro di calore; - uso del verde per regolazione microclimatica; uso del verde a fini paesaggistici; - Illuminazione spazi esterni.
PCR11	0,90	0,05	9,50	0,40	0,60	Reperimento di spazi per parcheggi pubblici indicati dal Piano dei servizi, attestati su via Sottocastello, per una superficie di 650 mq, con contestuale realizzazione. Alberatura del parcheggio con un albero ogni 50 mq di superficie a parcheggio. Realizzazione di marciapiede lungo via Sottocastello. L'attuazione dovrà avvenire con utilizzo, per quanto applicabile della check list allegata alle NTA, con particolare riferimento a: - Orientamento degli edifici; - parcheggi verdi; - diminuzione efferro di calore; - uso del verde per regolazione microclimatica; uso del verde a fini paesaggistici; - Illuminazione spazi esterni.
PCR12	0,90	0,05	9,50	0,40	0,60	Reperimento di spazi per parcheggi pubblici indicati dal Piano dei servizi, con possibile monetizzazione delle quantità ritenute non necessarie da parte dell'A.C.. Realizzazione di marciapiede lungo via Sottocastello. L'attuazione dovrà avvenire con utilizzo, per quanto applicabile della check list allegata alle NTA, con particolare riferimento a: - Orientamento degli edifici; - parcheggi verdi; - diminuzione efferro di calore; - uso del verde per regolazione microclimatica; uso del verde a fini paesaggistici; - Illuminazione spazi esterni.
PCR17	0,60	0,03	9,50	0,40	0,60	Reperimento di spazi per parcheggi pubblici indicati dal Piano dei servizi, per una superficie di 1.350 mq, con contestuale realizzazione. Alberatura del parcheggio con un albero ogni 50 mq di superficie a parcheggio. Realizzazione di marciapiede lungo via Po. L'attuazione dovrà avvenire con utilizzo, per quanto applicabile della check list allegata alle NTA, con particolare riferimento a: - Orientamento degli edifici; - parcheggi verdi; - diminuzione efferro di calore; - uso del verde per regolazione microclimatica; uso del verde a fini paesaggistici; - Illuminazione spazi esterni.
PCR19	0,60	0,03	9,50	0,40	0,60	Reperimento di spazi per parcheggi pubblici indicati dal Piano dei servizi, con possibile monetizzazione delle quantità ritenute non necessarie da parte dell'A.C..Arretramento dell'attuale filo di recinzione su via Pascoli, di larghezza variabile ma utile ad ottenere un calibro stradale, comprensivo di marciapiedi, di 7,50 ml misurato dal filo delle recinzioni poste sull'altro lato di via Pascoli. Realizzazione delle opere di allargamento stradale e del marciapiede su via Pascoli. L'attuazione dovrà avvenire con utilizzo, per quanto applicabile della check list allegata alle NTA, con particolare riferimento a: - Orientamento degli edifici; - parcheggi verdi; - diminuzione efferro di calore; - uso del verde per regolazione microclimatica; uso del verde a fini paesaggistici; - Illuminazione spazi esterniAllargamento di via Pascoli e realizzazione marciapiede. Reperimento aree per parcheggi indicata dal Piano dei Servizi.

ID PDR	Indice proprio (Ip) mc/mq	Indice derivato (Id) mc/mq	h max (m)	R.C. mq/mq	Ve.min (mq/mq)	CONTENUTI SPECIFICI DEL CONVENZIONAMENTO
PCR20	0,60	0,03	9,50	0,40	0,60	Reperimento di spazi per parcheggi pubblici indicati dal Piano dei servizi, per una superficie di 580 mq, con contestuale realizzazione. Arretramento dell'attuale filo di recinzione su via Pascoli, di larghezza variabile ma utile ad ottenere un calibro stradale, comprensivo di marciapiedi, di 7,50 ml misurato dal filo delle recinzioni poste sull'altro lato di via Pascoli. Realizzazione delle opere di allargamento stradale e del marciapiede su via Pascoli.
PCR21	esistente + 200 mc		11,00	esistente + 10%	esistente - 10%	IL PCR prescrive l'arretramento di 2,50 ml dell'attuale filo di recinzione attestato su via Milano interna, al fine di realizzare l'allargamento stradale della stessa via. Deve essere garantita unicamente la dotazione di parcheggi privati definita dalle presenti NTA.

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

In ogni caso è ammessa unicamente l'installazione di pannelli fotovoltaici con integrazione architettonica totale o parziale nelle strutture edilizie così come definite dal comma 1, lett b2) e lett b3) del DM 19 febbraio 2007.

E' vietata l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda con accumulo superiore (sul tetto) se visibile da spazio pubblico.

ART. 42 - AMBITI RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA.

Gli interventi di edificazione possono avvenire previa approvazione di strumento di pianificazione attuativa esteso al perimetro individuato sulle tavole C.1.1, C.1.2, C.1.3 e C.1.4 del PdR.

Alcuni di tali ambiti sono riferiti ad aree produttive esistenti o dismesse da riconvertire a funzione prevalentemente residenziale o extraproduttiva. Esse sono individuate dalle tavole C.1.1, C.1.2, C.1.3 e C.1.4 come comparti di riqualificazione urbanistica soggetti a pianificazione attuativa.

Essi possono anche ricomprendere, laddove indicati dalle tavole del PdR, ambiti soggetti a pianificazione attuativa, la cui realizzazione è soggetta alla preventiva acquisizione degli indici derivati generati dalle aree a destinazione pubblica appositamente individuate.

In questi casi le quantità ammesse e le altre condizioni di attuazione sono dettate dal successivo art. 43.

Con riferimento ai comparti ivi individuati sono assegnati gli indici, le destinazioni d'uso (laddove

esplicitamente polifunzionali) i parametri urbanistici e le prescrizioni specifiche contenute nella tabella di cui al presente articolo.

La destinazione principale è quella residenziale, fatte salve eventuali diverse specificazioni previste dalla seguente tabella di assegnazione degli indici e delle destinazioni urbanistiche. Sono ammesse le attività complementari indicate al precedente art. 8, con le seguenti prescrizioni e limiti:

- non sono ammesse attività commerciali o paracommerciali di alcuna natura, ad eccezione delle eventuali diverse previsioni incluse in PA vigenti alla data di adozione del PGT;
- senza limitazioni per studi professionali e attività professionali di carattere intellettuale inerenti l'esercizio della libera professione, sedi di patronati e sindacati, attività di assistenza socio sanitaria;
- per le altre attività complementari di cui alla lettera a) art.8 delle presenti norme, non oltre il 30% della slp complessiva di ciascun edificio.

In comparti a destinazione esclusivamente residenziale, nel caso di edificazione parziale dovrà essere sempre verificato che il volume in progetto per le destinazioni accessorie o compatibili con la residenza sia inferiore a quello a destinazione residenziale. Nel caso di edifici esistenti la verifica sarà riferita all'intera porzione di proprietà.

Nel calcolo del volume da realizzare vanno ricompresi gli edifici esistenti se ne è previsto il mantenimento.

ID PDR	DESTINAZIONI	Indice mc/mq	h max (m)	R.C. mq/mq	Ve.min (mq/mq)	Indicazioni e prescrizioni
PA2	RESIDENZIALE	vigente	vigente	vigente	vigente	Riconfermati i volumi, gli indici e i contenuti della convenzione vigente alla data di adozione del PGT.
PA 3	RESIDENZIALE (approvato)	approvato	10,50	0,30	0,60	Riconfermati i volumi, gli indici e i contenuti del PA approvato acpn Delibera n° 26 del 13 giugno 2008. La Delibera di CC di approvazione originaria costituisce parte integrante della normativa del PGT. Non occorre procedere a riapprovazione del PA se convenzionato ai sensi della suddetta delibera di approvazione. Nei limiti degli indici indicati nella presente tabella è possibile riapprovare il PA con configurazione planivolumetrica diversa e con minor incidenza delle opere pubbliche previste in carico al Comune.
PA 4	RESIDENZIALE	vigente	vigente	vigente	vigente	Riconfermati i volumi, gli indici e i contenuti della convenzione vigente alla data di adozione del PGT, compresa l'insediabilità di funzioni terziarie per 965,67 mq slp

ID PDR	DESTINAZIONI	Indice mc/mq	h max (m)	R.C. mq/mq	Ve.min (mq/mq)	Indicazioni e prescrizioni
PA 5	RESIDENZIALE	1,00	10,50	0,40	0,60	E' ammessa una volumetria premiale di 0,25 mc/mq per la realizzazione di edilizia sociale (edilizia convenzionata) nel limite minimo del 25% della volumetria totale. Reperimento e realizzazione spazi per parcheggi pubblici nelle quantità indicate dal Piano dei Servizi. Cessione delle aree e contestuale realizzazione della viabilità pubblica interna al comparto, nonché della tratta di prolungamento della Contrada Motto dei Grilli (e relativa rotatoria) indicata dalla cartografia del PdR e del PdS. Realizzazione di piste ciclabili lungo la nuova viabilità, secondo le indicazioni cartografiche del PdR e del PdS. Ammessa monetizzazione delle ulteriori quantità di aree ad uso pubblico indicate dal PdS.
PA6	RESIDENZIALE	vigente	vigente	vigente	vigente	Riconfermati i volumi, gli indici e i contenuti della convenzione vigente alla data di adozione del PGT.
PA 7	RESIDENZIALE	0,50	10,50	0,40	0,60	Devono essere cedute le aree per viabilità e a verde ricomprese nel perimetro del PA. La realizzazione della viabilità potrà essere limitata alle porzioni necessarie all'accesso al comparto, con esclusione della Rotatoria su via Milano. Saranno da realizzarsi i parcheggi pubblici nelle quantità previste dal PdS, fatta salva la possibilità dell'A.C. di determinare quote di monetizzazione. Le aree verdi verso il tessuto agricolo potranno essere interessate da sistemazioni ambientali di tipo naturalistico.
PA 9	RESIDENZIALE	vigente	vigente	vigente	vigente	Riconfermati i volumi, gli indici e i contenuti della convenzione vigente alla data di adozione del PGT
PII 3	RESIDENZIALE + SERVIZI	vigente	vigente	vigente	vigente	Riconfermati i volumi, gli indici e i contenuti della convenzione vigente alla data di adozione del PGT, in riferimento sia alle quantità di servizi sia a quelle residenziali. In caso di mancata attuazione delle previsioni pubbliche del PII vigente e della relativa convenzione, alla scadenza del PII si procederà ad una nuova pianificazione integrata del comparto, con capacità insediativa massima (in termini di slp e volumi) non superiore a quella già convenzionata.

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

In ogni caso è ammessa unicamente l'installazione di pannelli fotovoltaici con integrazione architettonica totale o parziale nelle strutture edilizie così come definite dal comma 1, lett b2) e lett b3) del DM 19 febbraio 2007.

E' vietata l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda con accumulo superiore (sul tetto) se visibile da spazio pubblico.

L'attuazione degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa contempla la cessione delle aree per servizi pubblici o per insediamenti di utilità generale indicati dal Piano dei Servizi, che fissa anche le eventuali modalità ammesse per la loro monetizzazione.

Questi ambiti ricomprendono anche le porzioni di territorio soggette a pianificazione attuativa vigente. Per tali comparti, alla scadenza delle convenzioni vigenti, laddove siano state attuate le previsioni pubbliche

oggetto di convenzionamento, per le aree private eventualmente rimaste inedificate si applicheranno le norme di attuazione dettate dal precedente articolo 37.

ART. 43 - AMBITI RESIDENZIALI DI COMPENSAZIONE

In attuazione a quanto dettato dal Documento di Piano (tavola A.3.3 e art.6 del DdP) il Piano delle regole individua gli ambiti e le aree entro i quali si opera mediante il meccanismo della perequazione e della compensazione, ai sensi di quanto previsto dall'art. 11 della LR 11 marzo 2005, n. 12, applicando i criteri normativi del presente articolo e delle prescrizioni specifiche relative agli ambiti interessati.

Tali ambiti (e aree) sono distinti in:

- **ambiti di compensazione su aree per servizi pubblici** (normate in coordinamento con il Piano dei Servizi), cioè le aree da conferire al patrimonio comunale, che generano i volumi (diritti edificatori) da trasferire all'esterno, previa contestuale cessione delle aree di generazione al Comune;
- **aree di edificazione della volumetria compensata**, cioè aree edificabili a indice composto, in cui l'edificazione può avvenire solo previa acquisizione dei diritti edificatori di cui sopra.

Le aree di compensazione su aree per servizi pubblici sono quelle necessarie a completare il sistema dei servizi pubblici indicato dal Documento di Piano e dettagliato dal Piano dei Servizi.

Le aree edificabili sono quelle in cui è realizzabile la volumetria perequata. Esse sono quindi ambiti ad indice composto, in cui una componente dell'indice deriva dal possesso delle aree utilizzabili per l'edificazione privata (indice proprio) e una componente deriva invece dall'acquisizione o dal trasferimento dei diritti edificatori generati dalle aree da conferire al patrimonio comunale, secondo i seguenti indici:

- l'indice generato dalle aree di compensazione (indice derivato = I_d) da conferire al patrimonio pubblico, pari a 0,30 mc per ogni mq di area ceduta;
- l'indice generato dal possesso delle aree di edificazione della volumetria compensata (indice proprio = I_p), utilizzabili a fini edificatori pari a 0,40 mc per ogni mq di superficie territoriale dell'area di atterraggio;
- l'indice totale degli interventi di edificazione sulle aree di atterraggio dovrà essere pari a (I_t) = $I_d + I_p = 0,7$ mc/mq ($\pm 5\%$). La tolleranza del 5% (in aumento o diminuzione) è introdotta unicamente al fine di consentire un'adeguata flessibilità nell'acquisizione delle aree pubbliche di generazione dei volumi da compensare. Pertanto tale tolleranza ($\pm 5\%$ di I_t) può derivare solo da una variazione delle quantità

volumetriche generate dall'indice derivato *Id*. Non sono ammesse variazioni di volumetria realizzabile per motivi diversi da quello qui dichiarato.

- l'acquisizione dell'indice derivato è **obbligatoria** per l'attuazione degli interventi edificatori.

In alternativa all'acquisizione dei diritti volumetrici generati dalle aree da conferire al patrimonio comunale l'edificazione delle porzioni edificabili può avvenire anche previa cessione al Comune di una parte dell'area edificabile oggetto di attuazione, proporzionale a quella che sarebbe spettata per l'edificazione del solo indice derivato. Tale trasferimento di proprietà consente al Comune di attivare procedure compensative con i proprietari delle aree di perequazione al fine della loro acquisizione diretta da parte del Comune.

In alternativa a quanto indicato ai due precedenti comma, l'edificazione delle aree private può anche avvenire previa acquisizione dei diritti edificatori generati dalle aree di compensazione già di proprietà comunale. Le risorse così reperite dal Comune dovranno essere impiegate per l'acquisizione delle aree di compensazione di interesse pubblico oppure per altri interventi compensativi finalizzati al potenziamento del sistema dei servizi.

Laddove gli interventi edilizi siano attuabili con modalità diretta (Permesso di costruire o titolo equipollente) l'indice totale edificabile (*It*) è calcolato con riferimento ai contenuti del precedente 4° comma. Per gli ulteriori indici urbanistico edilizi, nonché per le funzioni ammesse, si applicano i contenuti del precedente articolo art. 37 (ambiti residenziali a media densità).

Per gli ambiti ad attuazione coordinata (Permesso di costruire convenzionato – sigla PCR - o Piano Attuativo – sigla PA) nella successiva tabella sono indicati gli indici realizzabili nei singoli ambiti e comparti (coerentemente con quanto enunciato al precedente 4° comma), nonché le ulteriori indicazioni e prescrizioni relative a ciascun ambito. Per quanto non diversamente indicato nel presente articolo, per tali ambiti si applicano inoltre le indicazioni relative alle modalità attuative indicate dal precedente articolo 41.

ID PDR	DESTINAZIONI	h max (m)	R.C. (mq/mq)	Ve.min (mq/mq)	Indice proprio mc/mq	Indice derivato mc/mq	NOTE
PCR4	RESIDENZIALE	10,50	0,40	0,60	0,40	0,30	Reperimento di spazi per parcheggi pubblici indicati dal Piano dei servizi, con possibile monetizzazione delle quantità ritenute non necessarie da parte dell'A.C.. Reperimento delle aree necessarie all'allargamento della Contrada San Bartolomeo, e sua realizzazione, al fine di realizzare un calibro stradale, rispetto al filo opposto della viabilità esistente, pari a 6,00 ml. Reperimento delle aree necessarie all'allargamento del tornante di Strada Costa (verso Caldana), appartenente alla stessa proprietà alla data di adozione del PGT.

ID PDR	DESTINAZIONI	h max (m)	R.C. (mq/mq)	Ve.min (mq/mq)	Indice proprio mc/mq	Indice derivato mc/mq	NOTE
PCR5	RESIDENZIALE	10,50	0,40	0,60	0,40	0,30	<p>Reperimento di spazi per parcheggi pubblici indicati dal Piano dei servizi, con possibile monetizzazione delle quantità ritenute non necessarie da parte dell'A.C..</p> <p>Reperimento delle aree necessarie all'allargamento della Contrada San Bartolomeo, e sua realizzazione, al fine di realizzare un calibro stradale, rispetto al filo delle recinzioni presenti sul lato opposto della via, di 9,00 ml. Reperimento e realizzazione di una fascia perimetrale a verde, di arredo e protezione, della pista ciclabile (anch'essa da realizzare), con profondità pari a quella indicata dalla cartografia del PdR (5,00 ml), lungo Contrada San Bartolomeo e lungo la ferrovia. L'attuazione dovrà avvenire con utilizzo, per quanto applicabile della check list allegata alle NTA, con particolare riferimento a: - Orientamento degli edifici; - parcheggi verdi; - diminuzione effetto di calore; - uso del verde per regolazione microclimatica; uso del verde a fini paesaggistici; - Illuminazione spazi esterni.</p>
PCR13	RESIDENZIALE	10,50	0,40	0,60	0,40	0,30	<p>Il convenzionamento avrà come unico oggetto la cessione delle aree di compensazione opportunamente reperite. E' richiesto unicamente il reperimento delle quantità di parcheggi privati fissati dalle presenti norme.</p>
PCR14	RESIDENZIALE	10,50	0,40	0,60	0,40	0,30	<p>Il convenzionamento avrà come unico oggetto la cessione delle aree di compensazione opportunamente reperite. E' richiesto unicamente il reperimento delle quantità di parcheggi privati fissati dalle presenti norme.</p>
PCR15	RESIDENZIALE	10,50	0,40	0,60	0,40	0,30	<p>Reperimento di spazi per parcheggi pubblici indicati dal Piano dei servizi, con possibile monetizzazione delle quantità ritenute non necessarie da parte dell'A.C..</p> <p>L'attuazione dovrà avvenire con utilizzo, per quanto applicabile della check list allegata alle NTA, con particolare riferimento a: - Orientamento degli edifici; - parcheggi verdi; - diminuzione effetto di calore; - uso del verde per regolazione microclimatica; uso del verde a fini paesaggistici; - Illuminazione spazi esterni. Arretramento su viabilità comunale per realizzazione marciapiedi</p>
PCR16	RESIDENZIALE	10,50	0,40	0,60	0,40	0,30	<p>Reperimento di spazi per parcheggi pubblici indicati dal Piano dei servizi, con possibile monetizzazione delle quantità ritenute non necessarie da parte dell'A.C..</p> <p>L'attuazione dovrà avvenire con utilizzo, per quanto applicabile della check list allegata alle NTA, con particolare riferimento a: - Orientamento degli edifici; - parcheggi verdi; - diminuzione effetto di calore; - uso del verde per regolazione microclimatica; uso del verde a fini paesaggistici; - Illuminazione spazi esterni.</p>

PCR18	RESIDENZIALE	10,50	0,40	0,60	0,40	0,30	<p>Gli indici riportati in tabella si applicano solo alle superfici fondiarie dell'ambito. Le aree di mitigazione ambientale inserite nell'ambito PCR18 non partecipano ai meccanismi perequativi. Ad esse è comunque assegnato un diritto volumetrico di 0,30 mc/mq, a compensazione della loro sistemazione vegetazionale, da trasferire sulle superfici fondiarie dell'ambito.</p> <p>Reperimento di spazi per parcheggi pubblici indicati dal Piano dei servizi, con possibile monetizzazione delle quantità ritenute non necessarie da parte dell'A.C..</p> <p>L'attuazione dovrà avvenire con utilizzo, per quanto applicabile della check list allegata alle NTA, con particolare riferimento a: - Orientamento degli edifici; - parcheggi verdi; - diminuzione efferro di calore; - uso del verde per regolazione microclimatica; uso del verde a fini paesaggistici; - Illuminazione spazi esterni.Arretramento su viabilità comunale per percorsi ciclabili</p>
--------------	--------------	-------	------	------	------	------	---

ART. 44 - AMPLIAMENTI UNA TANTUM DI EDIFICI RESIDENZIALI IN LOTTI A VOLUMETRIA SATURA.

Nei lotti dei comparti residenziali di cui ai precedenti articoli 37, 38, 39, e 40, nel caso di saturazione totale della capacità edificatoria oppure nel caso in cui le volumetrie esistenti alla data di adozione del PGT superino l'80% di quelle ammesse dalla presente normativa, è consentito l'ampliamento "una tantum" di singole unità immobiliari secondo le modalità di seguito indicate:

- a) per gli edifici uni e bifamiliari o per le unità immobiliari inserite in edifici con sviluppo a cortina (ville a schiera) sono ammessi interventi di ampliamento "una tantum" (in esubero rispetto alla volumetria massima ammessa o esistente) sino ad un massimo del 20% del Volume esistente di ogni unità abitativa e comunque non oltre 120 mc per ogni unità abitativa esistente. Nel caso di edifici a schiera o a cortina l'utilizzo della volumetria "una tantum" deve avvenire nel rispetto della morfologia e dei materiali preesistenti. In questo ultimo caso, se gli interventi di ampliamento comportano la modifica della sagoma esterna degli edifici, i richiedenti dovranno produrre atto di assenso, registrato e trascritto, sottoscritto da tutti i proprietari dell'edificio plurifamiliare in cui la singola unità immobiliare è inserita, di condivisione delle modalità di realizzazione dell'ampliamento e di impegno ad impiegare le stesse modalità di intervento in caso di futuro ampliamento. Per gli edifici di cui alla presente lettera a) l'utilizzo delle quote di ampliamento una tantum comporta la possibilità di incremento del 20% del rapporto di copertura definito dalle presenti norme per gli specifici ambiti residenziali. L'utilizzo delle volumetrie una tantum non è ammesso in caso di sostituzione edilizia o di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione dei volumi. Allo stesso modo non sono concesse quote di ampliamento una tantum agli edifici che procedano, dopo l'adozione del PGT, al recupero dei sottotetti ai sensi del successivo art. 45 .Le

norme di cui sopra sono estese anche agli edifici con non più di quattro unità immobiliari e non più di due piani abitabili fuori terra (oltre a seminterrato e sottotetto abitabile). Per tali edifici la realizzazione dell'ampliamento "una tantum" è però soggetto alla presentazione, unitamente alla richiesta di titolo abilitativo alla realizzazione degli interventi edilizi, di un progetto unitario sottoscritto, con carattere impegnativo, da tutti i proprietari delle unità immobiliari componenti l'edificio.

- b) per gli edifici plurifamiliari a sviluppo verticale, quali ad esempio palazzine pluripiano, sono ammessi interventi di ampliamento "una tantum" (in esubero rispetto alla volumetria esistente) delle singole unità immobiliari, sino ad un massimo del 20% del Volume delle singole u.i. e comunque non oltre 60 mc per ciascuna unità immobiliare. L'utilizzo della quota di volumetria "una tantum" è ammesso unicamente per l'inglobamento nell'unità abitativa di spazi esterni coperti esistenti, quali loggiati e lesene esterne, balconi o terrazzi (coperti) esistenti, ecc., con l'esclusione della realizzazione di nuovi volumi esterni alla sagoma dell'edificio esistente. La richiesta di rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione degli interventi di ampliamento deve essere accompagnata da un progetto unitario d'insieme (comprensivo di elaborati grafici e di relazione) esteso a tutto l'edificio plurifamiliare. Questo progetto unitario deve essere preventivamente approvato dagli organismi condominiali secondo le modalità fissate dalla normativa vigente e dal regolamento condominiale in vigore e deve essere accompagnato da deliberazione condominiale dalla quale risulti l'impegno e il vincolo dei condomini ad adeguarvisi nel corso dei successivi interventi che saranno proposti per lo stesso condominio. Laddove non sia costituito il condominio la sottoscrizione del progetto unitario e l'impegno alla sua realizzazione può avvenire con atto di impegno unilaterale d'obbligo sottoscritto da tutti i proprietari dell'immobile interessato, registrato e trascritto. Il progetto unitario, esteso a tutta la proprietà interessata, dovrà contenere gli elementi progettuali necessari per valutarne l'impatto visuale rispetto alla morfologia originaria dell'edificio plurifamiliare e rispetto alla zona in cui è inserito, nonché la descrizione precisa degli eventuali nuovi materiali utilizzati per le porzioni in ampliamento.

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

L'ampliamento "una tantum" deve essere utilizzato una sola volta, con trascrizione nei registri immobiliari, ed è ammesso solo per le singole unità immobiliari restando invece vietato l'accorpamento di quote di volumetrie "una tantum" per la realizzazione di nuove unità immobiliari a se stanti.

Sono pertanto esclusi dall'applicazione della presente norma gli edifici che abbiano già usufruito, nel periodo di vigenza del PGT o del precedente PRG, di interventi "una tantum" ivi normati.

Resta salva la possibilità di utilizzo dell' "una tantum" volumetrica anche per interventi tra loro differiti temporalmente, comunque nei limiti massimi complessivi fissati dal presente articolo.

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

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

E' ammessa la deroga del 10%, in aumento, del rapporto di copertura fissato per ogni singolo ambito di appartenenza degli edifici oggetto di intervento, fatto salvo comunque il rispetto delle quantità minime di superficie filtrante stabilite dal Regolamento Locale di Igiene.

L'utilizzo delle quantità una tantum indicate dal presente articolo non è cumulabile con gli interventi di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, di cui al successivo art.45.

ART. 45 - RECUPERO A FINI ABITATIVI DI SOTTOTETTI ESISTENTI.

Ai sensi del comma 1bis art.65 LR 12/05, le presenti norme dispongono l'esclusione dell'applicazione degli artt. 63 e 64 della LR 12/05 per gli edifici realizzati o iniziati (con inoltro della comunicazione di inizio lavori), in qualunque ambito territoriale, dopo l'adozione del presente Piano delle Regole. Per tali edifici, quindi, non potranno essere recuperati a fini abitativi i relativi sottotetti.

Per gli edifici esistenti o iniziati (con inoltro della comunicazione di inizio lavori) alla data di adozione del Piano delle regole, per i quali è ammesso il recupero dei sottotetti nei limiti eventualmente previsti per ogni specifico ambito individuato dalla cartografia di Piano, è sempre dovuto il reperimento degli spazi per parcheggio privato previsti dall'art. 64 comma 3 della LR 12/05 laddove l'intervento configuri la realizzazione di nuove unità immobiliari.

Il recupero abitativo dei sottotetti non è cumulabile con gli interventi di ampliamento "una tantum" di cui al precedente art.44.

CAPO V – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, RICETTIVI E COMMERCIALI DI RANGO COMUNALE

SEZIONE I – AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI

ART. 46- NORME GENERALI PER GLI AMBITI PRODUTTIVI

Gli ambiti produttivi individuati dalle tavole C.1.1, C.1.2, C.1.3 e C.1.4 sono destinati all'attività industriale e artigianale, comprese le attività complementari, accessorie o compatibili definite al precedente articolo 8 lett b), nonché all'attività di ricovero autovetture di cui all'articolo 8 lett.i).

Essi sono costituiti dal tessuto produttivo e dalle aree libere in esso ricomprese e sono così articolati:

- Ambiti produttivi esistenti o di completamento.
- Ambiti produttivi soggetti a intervento coordinato (Permesso di Costruire Convenzionato o piano attuativo);
- Comparti produttivi di riqualificazione urbanistica;
- Comparto polifunzionale di conferma, consolidamento e inserimento paesistico delle attività produttive esistenti;
- Pertinenze di ambiti produttivi esistenti senza apporto volumetrico.

E' in genere ammesso il mix funzionale con le funzioni commerciali, con il limite del 50% della slp esistente ed entro il limite dimensionale massimo della media superficie di vendita (600 mq), con esclusione comunque delle superfici di vendita alimentari. Solo laddove espressamente indicato per ciascun ambito, anche in rapporto alla natura diretta dell'accesso viario all'area dalla viabilità principale, saranno ammessi insediamenti di medie superfici di vendita per ampiezza maggiore e senza limitazioni di categoria merceologica.

Per ciascuna unità produttiva, esistente o da insediarsi, potrà essere realizzata una Superficie lorda di pavimento (S.l.p.) residenziale, complessiva, non superiore al 30% della S.l.p. dell'unità produttiva. In ogni caso la Superficie lorda di pavimento (S.l.p.) residenziale, complessiva, non potrà essere superiore a 170 mq.

Per ogni insediamento di natura produttiva secondaria industriale o artigianale dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente sia per quanto riguarda le emissioni solide, liquide ed aeriformi, che per quanto riguarda la rumorosità; al fine di verificare la sussistenza dei suddetti requisiti di non nocività, si avrà riguardo alle norme statali e regionali in materia, nonché ai pareri dei competenti enti in materia ambientale.

Il requisito della non nocività per l'ambiente è la condizione primaria per l'emissione dell'autorizzazione degli insediamenti produttivi. Per le aree industriali contigue ad aree con destinazione residenziali o similari, o per quelle su cui prospettino edifici o attrezzature pubbliche è prescritta la realizzazione di un'adeguata fascia di rispetto adibita a verde alberato.

Gli edifici aventi destinazioni d'uso non ammesse, esistenti alla data di adozione del PGT potranno subire solo interventi di manutenzione. Essi potranno subire mutamenti di destinazione d'uso solo a favore di destinazioni ammesse e in questo caso potranno subire interventi anche di altra categoria.

Il Piano dei Servizi norma le quantità di parcheggi e di altri spazi per servizi pubblici da reperirsi all'interno di questi ambiti o per l'insediamento di nuove attività.

ART. 47 - AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI O DI COMPLETAMENTO

Gli interventi di nuova edificazione, nonché quelli di ampliamento o demolizione e ricostruzione sono ammessi nel rispetto dei seguenti indici e valori:

- indice di utilizzazione fondiaria U.f. = 0,65 mq./mq.
- altezza massima H = 8,50 m. (ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti a carattere straordinario)
- rapporto di copertura R.c. = 0,50 mq./mq.
- superficie a verde minima Ve min. = 0,20 mq./mq.

Negli ambiti con s.l.p. e superficie coperta satura (oltre gli indici sopra fissati) è comunque ammessa, nel rispetto dei regolamenti edilizi e sanitari vigenti, la possibilità, "una tantum", di ampliamento del 10% della s.l.p. e della superficie coperta esistenti, fermo restando il rispetto dei limiti di distanza dai fabbricati, dai confini di proprietà e dai confini d'ambito, nonché il rispetto dei limiti massimi di altezza fissati dalle presenti norme.

Laddove comprendano ambiti interessati da piani attuativi vigenti continuano ad applicarsi le previsioni vigenti sino alla scadenza delle convenzioni urbanistiche. Alla loro scadenza si applicherà quanto previsto dal presente articolo.

Sono ammessi gli interventi di integrale sostituzione edilizia di cui al punto 7 bis) dell'art. 27 LR 12/05 di fabbricati esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole eccedenti i parametri urbanistici sopra fissati. In questo caso la sostituzione edilizia potrà prevedere la ricostruzione del volume geometrico (vuoto per pieno) preesistente, pur se superiore a quello consentito dal presente articolo per i nuovi edifici, previo il reperimento delle dotazioni minime di aree per parcheggi stabilite dal Piano dei Servizi.

E' ammesso l'insediamento di medie superfici di vendita commerciali non alimentari sino a 600 mq di vendita.

Modalità di intervento:

- a) per tutti gli interventi, escluso l'insediamento di medie superfici di vendita commerciali o paracommerciali, è ammesso l'intervento diretto (permesso di costruire, DIA o altro titolo equipollente ammesso dalla legislazione vigente) con possibilità anche di presentazione di piani attuativi di riqualificazione urbanistica di iniziativa privata;
- b) per l'insediamento di medie superfici di vendita commerciali o paracommerciali è ammesso unicamente l'uso di Piani Attuativi che garantiscano:
 - il reperimento dei parcheggi e delle aree pubbliche indicate dal Piano dei Servizi;
 - il soddisfacimento dei criteri di insediamento delle attività commerciali normati con apposita delibera comunale;
 - la realizzazione delle eventuali opere pubbliche (viarie, di rete o altro) necessarie all'insediamento;
 - le opere di miglioramento delle prestazioni energetiche e ambientali degli edifici esistenti, se mantenuti;

Nel caso di insediamento all'interno di edifici esistenti di attività commerciali o paracommerciali, è ammesso l'utilizzo del Permesso di costruire convenzionato in luogo del piano attuativo. Tale Permesso di costruire convenzionato dovrà garantire la stessa dotazione di aree per servizi pubblici dettate dal presente articolo per i piani attuativi.

L'istanza per l'approvazione del Piano attuativo o per il rilascio del permesso di costruire convenzionato conterrà anche tutte le analisi o gli studi richiesti dalla delibera comunale di definizione dei criteri localizzativi per le medie strutture di vendita di cui al comma 3 dell'Art.8 del D.Lgs. 114/98.

Per gli ambiti produttivi esistenti individuati dalle Tavole C.1.n del PdR come "riconvertibili alla funzione residenziale trovano applicazione unicamente le seguenti disposizioni:

- è ammesso il mantenimento delle attività esistenti;
- è escluso l'insediamento di nuove attività (produttive, artigianali, commerciali, di deposito e di servizio) in cui si effettuino in tutto o in parte lavorazioni insalubri di cui al T.U.LL.SS. Regio Decreto n. 1265/1934 ed all'elenco del D.M. 05/09/94 e successive modificazioni ed integrazioni, nonchè

l'ampliamento e/o la ristrutturazione di insediamenti esistenti relativi a cicli di lavorazioni insalubri o che rechino pregiudizio alle attività residenziali limitrofe;

- in caso di mantenimento dell'attività produttiva sono ammessi interventi sino al grado della manutenzione straordinaria con possibile ampliamento del 10% della superficie coperta esistente per adeguamenti tecnologici;
- è ammessa la riconversione a funzione residenziale degli edifici esistenti, se adattabili all'uso residenziale;
- è ammessa la riconversione a funzione residenziale dei volumi esistenti, previa demolizione degli edifici esistenti se non adattabili alla funzione residenziale.

La riconversione residenziale potrà avvenire con i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiaria: esistente (compreso quello derivante dagli edifici eventualmente mantenuti), calcolato con riferimento al volume vuoto per pieno incrementato del 20%, sino ad un I.f massimo ammesso pari a 1,20 mc/mq;
- altezza massima $H = 9,50$ m, o esistente per edifici eventualmente mantenuti;
- rapporto di copertura $R.c. = 0,50$ mq/mq, o esistente, se superiore e nel caso di mantenimento di edifici esistenti
- superficie a verde minima $Ve\ min = 0,30$ mq/mq

Le funzioni compatibili insediabili nei comparti riconvertibili a funzione residenziale sono quelle previste per gli ambiti residenziali a media densità.

L'attuazione delle nuove edificazioni dovrà avvenire con Permesso di Costruire Convenzionato nel caso di ricostruzione di volumetrie residenziali sino ad un massimo di 2.500 mc. In questo caso il Permesso di Costruire regolerà le modalità di arretramento della ricostruzione per la realizzazione di eventuali allargamenti stradali, nonchè le quantità di parcheggi pubblici indicate dal PdS per i piani attuativi residenziali o l'eventuale monetizzazione disposta dall'A.C.

Per volumetrie superiori a 2.500 mc la riconversione residenziale dovrà avvenire previa approvazione di Piano Attuativo. Nel qual caso dovranno reperirsi le quantità di aree per servizi pubblici previste dal Piano dei Servizi per i piani attuativi residenziali, restando salva la facoltà dell'A.C. di procedere alla monetizzazione di quote di servizi pubblici non ritenute prioritarie.

Negli specifici casi individuati dalla cartografia del PdR (tav C.1.n) di aree libere autonome ricomprese all'interno degli ambiti produttivi riconvertibili a funzione residenziale, sono ammessi interventi di

edificazione produttiva nel limite massimo di s.l.p e superficie coperta pari al 30% della superficie fondiaria e nel rispetto dei limiti di altezza fissati dal presente articolo per gli interventi di riconversione.

ART. 48 - AMBITI PRODUTTIVI SOGGETTI A INTERVENTO COORDINATO (PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO O PIANO ATTUATIVO)

Gli interventi di edificazione sono soggetti, a seconda dei casi indicati dalle tavole C.1.1, C.1.2, C.1.3 e C.1.4, a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato.

Gli ambiti interessati sono individuati dalla seguente tabella, ove sono fissate le superfici ammesse, l'eventuale mix funzionale ammesso, gli indici e gli altri parametri prescritti.

ID PDR	DESTINAZIONI	h max (m)	R.C. mq/mq	Ve min. mq/mq	Indice mq/mq	Indicazioni e Prescrizioni
PA 1	PRODUTTIVO POLIFUNZIONALE	vigente	vigente	vigente	vigente	Possibile insediamento di medie superfici di vendita sino a 1.500 mq, senza limitazioni merceologiche, secondo le modalità indicate dal presente articolo delle NTA.
PCP1	PRODUTTIVO	10,50	0,55	0,20	0,80	Arretramento stradale sulla viabilità esistente e reperimento spazi per parcheggi pubblici indicati dal Piano dei Servizi per i piani attuativi produttivi, fatta salva la facoltà di monetizzazione eventualmente indicata dall'A.C.. L'attuazione dovrà avvenire con utilizzo, per quanto applicabile della check list allegata alle NTA, con particolare riferimento a: - parcheggi verdi; - diminuzione effetto di calore; - uso del verde per regolazione microclimatica; uso del verde a fini paesaggistici; - Illuminazione spazi esterni.
PCP2	PRODUTTIVO	esistente	esistente	0,20	esistente	Il permesso di costruire convenzionato è finalizzato a consentire l'uso, per deposito e sosta degli autoveicoli in lavorazione, delle superfici scoperte interne all'ambito e poste ad ovest dell'attuale viabilità. Tale possibilità contempla il preventivo spostamento della viabilità esistente all'esterno del comparto, a cura e spese del PCP, lungo il tracciato previsto per la ciclabilità dalle tavole del PdR e del PdS. L'attuazione dovrà avvenire con utilizzo, per quanto applicabile della check list allegata alle NTA, con particolare riferimento a: - diminuzione effetto di calore; uso del verde a fini paesaggistici; - Illuminazione spazi esterni.
SUAP1	PRODUTTIVO	10,50	0,55	0,20	0,80	Il SUAP è già approvato e vigente alla data di adozione del PGT. Oltre ai 4582 mq di slp sono realizzabili le ulteriori quantità di slp necessarie a saturare la slp ammessa indicata in tabella. Si intendono già assolti gli obblighi per aree pubbliche per le ulteriori quote di slp ammesse.

Per la verifica dell'indice Ve_{min} , il comparto SUAP 1 può utilizzare aree inserite nel limitrofo PCP1.

Per i fini di cui sopra e per la verifica dell'indice Ve_{min} del PCP1, può essere utilizzata l'area urbana di valenza ambientale con funzioni di mitigazione, posta al suo interno per il soddisfacimento dell'indice Ve

min, a condizione che venga attuato quanto previsto dal penultimo comma dell'art.23.5 del Piano dei Servizi e che venga registrato e trascritto apposito vincolo di uso pubblico dell'area.

Allo stesso modo, la capacità edificatoria di 0,8 mq/mq di slp attribuita all'area urbana di valenza ambientale con funzioni di mitigazione posta all'interno del PCP1, può avvenire solo previo trasferimento delle capacità edificatorie nelle limitrofe aree produttive del PCP1, sempre a condizione che venga attuato quanto previsto dal penultimo comma dell'art.23.5 del Piano dei Servizi e che venga registrato e trascritto apposito vincolo di uso pubblico dell'area.

Ad eccezione del PA1, l'insediamento di attività commerciali (e paracommerciali) è ammesso solo se relativo alla commercializzazione di manufatti o semilavorati prodotti dall'attività produttiva.

E' fatta salva e recepita dal PdR la regolamentazione urbanistica vigente per il comparto SUAP.

L'intervento con permesso di costruire convenzionato per l'insediamento delle attività produttive (PCP1) deve garantire:

- il reperimento dei parcheggi e delle aree pubbliche indicate dal Piano dei Servizi;
- la realizzazione delle eventuali opere pubbliche (viarie, di rete o altro) necessarie all'insediamento;

L'intervento con permesso di costruire convenzionato per l'insediamento delle attività produttive (PCP2) finalizzato unicamente all'uso pertinenziale dell'attività produttiva esistente delle aree scoperte, deve garantire:

- la spostamento della viabilità esistente interna al lotto all'esterno dello stesso, lungo il confine ovest;
- la realizzazione della pista ciclabile.

Nel PA1, oltre alle quantità di attività commerciali insediabili ai sensi della convenzione urbanistica vigente, è sempre ammessa la possibilità d'insediamento di attività commerciali (e paracommerciali) con superficie di vendita sino a 1.500 mq. Tale possibilità è subordinata, comunque, al completamento e collaudo delle opere pubbliche previste dal PA e dalla Convenzione urbanistica vigente.

In questo caso il cambio di destinazione d'uso da produttivo a commerciale (e paracommerciale) degli edifici esistenti, così come la realizzazione di nuovi edifici commerciali (o paracommerciali) laddove previsti come produttivi dal PA vigente, è soggetto a permesso di costruire convenzionato che soddisfi:

- il reperimento dei parcheggi e delle aree pubbliche indicate dal Piano dei Servizi;
- il soddisfacimento dei criteri di insediamento delle attività commerciali normati con apposita delibera comunale;

- la realizzazione delle eventuali opere pubbliche (viarie, di rete o altro) necessarie all'insediamento;
- le opere di miglioramento delle prestazioni energetiche e ambientali degli edifici esistenti, se mantenuti.

Questi ambiti ricomprendono anche porzioni di territorio soggette a pianificazione attuativa vigente. Per tali comparti, alla scadenza delle convenzioni vigenti, laddove siano state attuate le previsioni pubbliche oggetto di convenzionamento, per le aree private eventualmente rimaste inedificate si applicheranno le norme di attuazione dettate dal precedente articolo 47, fatte salve le possibilità di insediamento commerciali indicate dai precedenti commi per il PA1.

ART. 49 – COMPARTI PRODUTTIVI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

Ricomprende un ambito in cui le strutture produttive esistenti possono essere sottoposte a ristrutturazione urbanistica, anche con modifica di destinazione d'uso degli edifici presenti, denominato PII2.

Per tale ambito, soggetto a pianificazione attuativa vigente, il PdR prevede la possibilità di cambio di destinazione d'uso dei volumi e delle superfici insediate, con possibilità di insediamento di medie superfici di vendita sino al limite dimensionale di 1.500 mq di SV, previa approvazione di un Programma Integrato di Intervento di cui alla LR12/05.

Nel caso di insediamento di attività commerciali (e paracommerciali) il PII dovrà soddisfare:

- il reperimento dei parcheggi e delle aree pubbliche indicate dal Piano dei Servizi;
- i criteri di insediamento delle attività commerciali normati con apposita delibera comunale;
- la realizzazione delle opere viarie di accesso (rotatoria) necessarie a attenuare gli impatti sulla SS94;

L'istanza per l'insediamento dell'attività commerciale conterrà anche tutte le analisi o gli studi richiesti dalla delibera comunale di definizione dei criteri localizzativi per le medie strutture di vendita di cui al comma 3 dell'Art.8 del D.Lgs. 114/98.

La seguente tabella riepiloga per tale ambito le quantità e gli indici assegnati.

ID PDR	DESTINAZIONI	h max (m)	R.C. mq/mq	R.C. mq/mq	S.l.p realizzabile	Indicazioni e Prescrizioni
PII 2	PRODUTTIVO POLIFUNZIONALE	10,00	0,50	0,15	5500 mq con massimo 2 MSV commerciali distinte di 1.500 mq sv ciascuna	Possibile cambio di destinazione d'uso da produttivo a commerciale, limitato all'insediamento di due distinte MSV. La slp assegnata è comprensiva di quella esistente. Nel comparto è ricompresa una porzione di proprietà pubblica da acquisire da parte della proprietà privata all'atto della Pianificazione Attuativa. Nel caso di insediamento di attività commerciali, obbligo di realizzazione della rotatoria di via verdi indicata dal PDR e dal PDS, se non già realizzata dall'attuazione del PII1 antistante, nonché di reperimento di parcheggi nelle quantità indicate dal PdS. Le eventuali monetizzazioni di aree pubbliche sconteranno dall'importo dovuto il costo di acquisizione dell'area pubblica interna all'ambito.

ART. 50 – COMPARTO POLIFUNZIONALE DI CONFERMA, CONSOLIDAMENTO E INSERIMENTO PAESISTICO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI

La cartografia del PDR individua l'ambito del PA10 interessato, alla data di adozione del PGT, dalla presenza di attività di deposito e movimentazione terra e di recupero inerti. L'ambito è connotato da bassi gradi di qualità paesaggistica, soprattutto in riferimento alle visuali percepibili dalla SP1var.

In questo ambito è possibile la continuazione delle attività esistenti e l'insediamento delle quote di residenza indicate dal presente articolo.

Previa redazione di Piano Attuativo, che contempli la realizzazione di opere di mitigazione paesistica nelle porzioni appositamente individuate dalla grafia delle tavole del PdR, sono ammessi:

- interventi di ampliamento delle s.l.p. e delle superfici coperte produttive esistenti, nel limite del 10% dell'esistente;
- realizzazione di residenze, laddove indicata come ammissibile dalla cartografia del PGT, nel limite dimensionale di 750 mc. Le quantità residenziali realizzabili si intendono come omogeneamente distribuite alle superfici delle aree residenziali individuate dalla cartografia di piano (sub ambito 10c) all'interno del PA10. La quantità realizzabile da ogni proprietà sarà perciò in rapporto alla quantità di area detenuta.

Il Piano Attuativo che dovrà essere accompagnato da apposita garanzia finanziaria che garantisca circa la realizzazione degli interventi di mitigazione paesistica.

Le opere di mitigazione consisteranno principalmente nella piantumazione di fitte cortine arboree realizzate con l'ausilio di specie autoctone.

L'attuazione potrà avvenire anche per sub comparti, con la presentazione di piani attuativi separati, secondo la seguente articolazione minima non ulteriormente frazionabile:

- sub ambito *10a*, possibile attuazione autonoma, con realizzazione delle mitigazioni di propria competenza;
- sub ambiti *10b* e *10c*, da realizzarsi obbligatoriamente in maniera tra loro congiunta e contestuale.

L'attuazione per sub comparti, di cui sopra, dovrà prevedere la realizzazione delle opere di mitigazione paesistica di propria competenza.

Per le porzioni residenziali individuate dalla cartografia di piano è ammesso unicamente l'insediamento della funzione principale, con esclusione delle funzioni compatibili di cui al precedente art.8.

Per le porzioni produttive è ammesso l'insediamento delle attività produttive esistenti o di attività similari.

L'edificazione delle quantità residenziali è soggetta al rispetto dei seguenti indici e parametri:

- altezza massima H = 9,50 m
- rapporto di copertura R.c. = 0,25 mq/mq
- superficie a verde minima Ve min = 0,60 mq/mq

La seguente tabella riepiloga le quantità insediabili nel PA10:

ID PDR	DESTINAZIONI	Superficie territoriale	Superficie fondiaria	S.I.p o V realizzabile	h max (m)	R.C. mq/mq	Ve min. mq/mq	Indicazioni e Prescrizioni
PA10	PRODUTTIVO RESIDENZIALE	25.703,00 mq	di cui:					
PA10a	PRODUTTIVO		6.950,00 mq	695,00 mq	8,50	esistente + 10% di s.f.	secondo indicazioni grafiche PDR	10a) la slp è in aggiunta alla slp esistente nel sub comparto
PA10b	PRODUTTIVO		5.000,00 mq	500,00 mq	8,50	esistente + 10% di s.f.	secondo indicazioni grafiche PDR	10b) la slp è in aggiunta alla slp esistente nel sub comparto
PA10c	RESIDENZIALE		3.454,00 mq	750,00 mc	9,00	0,3 di s.f.	0,60	10c) il volume residenziale è uniformemente attribuito alle proprietà delle porzioni indicate come residenziali.

ART. 51 – PERTINENZE DI AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI SENZA APPORTO VOLUMETRICO

Le tavole C.1.1, C.1.2, C.1.3 e C.1.4 individuano alcune aree destinate a pertinenze degli insediamenti produttivi esistenti che non determinano ulteriore capacità edificatoria rispetto a quella già assegnata dal PdR all'ambito principale adiacente.

L'utilizzo di queste aree è soggetto alla preliminare costituzione di vincolo di pertinenzialità da costituirsi con atto registrato e trascritto ai registri immobiliari, da cui risulti anche l'assenza di apporto volumetrico delle aree.

L'edificazione derivante dal trasferimento delle capacità edificatorie dei lotti limitrofi non potrà coprire più del 50% della superficie degli ambiti pertinenziali di cui al presente articolo.

L'edificazione delle aree (con l'uso delle capacità edificatorie ammesse per le aree principali adiacenti) deve rispettare inoltre i seguenti parametri:

- altezza massima H = 8,50 m. (ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti a carattere straordinario)
- superficie a verde minima Ve min. = 0,20 mq./mq.

Il progetto dovrà anche comprendere le opere di inserimento ambientale obbligatorie, costituite dalla piantumazione ad alto fusto dei limiti esterni rivolti verso le aree a destinazione non produttiva, da sistemarsi a verde per una profondità minima di 5 ml dal limite di confine.

E' ammesso l'utilizzo quale parcheggio al servizio delle attività insediate.

ART. 52 - REGOLAMENTAZIONE SPECIALE PER AMBITI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA TEMPORANEA – ATTIVITA' DI RECUPERO INERTI.

La cartografia del PdR individua l'ambito in cui si svolgono attività di movimento terra e recupero inerti a seguito di rilascio di apposita autorizzazione provinciale.

Le aree sono inedificabili, fatta salva la possibilità di edificare guardianie, spogliatoi e servizi igienici per il personale, da realizzarsi entro un massimo di superficie coperta di 100 mq e con l'utilizzo di strutture prefabbricate amovibili, previa presentazione di apposito progetto edilizio da cui risulti sia il carattere temporaneo delle strutture sia l'impegno, unilaterale e irrevocabile del titolare dell'attività, alla rimozione delle strutture e al ripristino della natura agricola dell'area al termine dell'autorizzazione provinciale o della chiusura dell'attività.

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

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

Al termine dell'autorizzazione provinciale per lo svolgimento dell'attività le aree riassumono automaticamente la destinazione agricola. Esse devono pertanto essere ricondotte alla loro natura agricola.

ART. 53 – NORME GENERALI PER GLI AMBITI POLIFUNZIONALI , TERZIARI E COMMERCIALI

Gli ambiti polifunzionali, terziari e commerciali individuati dalle tavole C.1.1, C.1.2, C.1.3 e C.1.4 sono variamente destinati alle attività commerciali, paracommerciali, terziarie, di artigianato di servizio, comprese le attività complementari, accessorie o compatibili definite al precedente articolo 8.

Essi sono così articolati:

- ambiti terziario commerciali esistenti o di completamento;
- comparti terziario commerciali soggetti a pianificazione attuativa;

Fatto salvo il mantenimento delle attività insediate, anche con possibilità di subentro, è in genere sempre ammesso l'insediamento di funzioni commerciali (e paracommerciali) entro il limite dimensionale massimo della media superficie di vendita (1.500 mq).

Per i nuovi insediamenti assoggettati a piano attuativo che prevedano l'insediamento di destinazioni d'uso compatibili con la residenza, definite ed indicate nella convenzione che regolerà l'attuazione del piano, è ammessa la realizzazione di una quota residenziale sino ad un massimo del 30% della s.l.p. complessivamente realizzabile.

Gli edifici aventi destinazioni d'uso non ammesse, esistenti alla data di adozione del PGT potranno subire solo interventi di manutenzione. Essi potranno subire mutamenti di destinazione d'uso solo a favore di destinazioni ammesse e in questo caso potranno subire interventi anche di altra categoria.

Il Piano dei Servizi norma le quantità di parcheggi e di altri spazi per servizi pubblici da reperirsi all'interno di questi ambiti o per l'insediamento di nuove attività.

ART. 54 – AMBITI TERZIARIO COMMERCIALI ESISTENTI O DI COMPLETAMENTO;

Sono così denominate le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente adibiti ad attività commerciali e amministrativo-direzionali e di attività ad esse complementari.

In esse si potrà, di norma mediante titolo abilitativo diretto (permesso di costruire, DIA, SCIA o altro titolo equipollente) procedere ad interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (ivi comprese le demolizioni e ricostruzioni) nonché ad interventi di completamento con nuovi edifici ed ampliamento di quelli esistenti.

L'edificazione è regolata dai seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria U.f. = 0,65 mq./mq.
- altezza massima H = 10,00 m
- rapporto di copertura R.c. = 0,50 mq./mq.
- superficie a verde minima Ve min = 0,20 mq./mq.

Entro i limiti di cui sopra è ammesso l'insediamento di attività terziarie, commerciali (e paracommerciali), direzionali o produttive di servizio, nonché di insediamenti privati di interesse generale di cui alla lett. l) art.8 delle NTA. In caso di cambio di destinazione d'uso esistente si applica quanto previsto dall'art. 8 in termini di reperimento di aree per servizi pubblici nonché quanto previsto dalla normativa del Piano dei Servizi.

ART. 55 – COMPARTI TERZIARIO COMMERCIALI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Sono così denominate le parti del territorio comunale a destinazione terziario commerciale soggette a pianificazione attuativa.

Per i piani attuativi vigenti continuano ad applicarsi le previsioni vigenti sino alla scadenza delle convenzioni urbanistiche. Alla loro scadenza, nel caso di mancata attuazione delle porzioni private, continueranno ad applicarsi le quantità della convenzione vigente. In caso di mancata attuazione delle parti pubbliche occorrerà procedere all'approvazione di un nuovo strumento attuativo, con ripianificazione delle possibilità insediative, con il limite massimo di funzioni insediabili pari a quello indicato dalla convenzione vigente.

E' ammesso l'insediamento di attività terziarie, commerciali (e paracommerciali), direzionali o produttive di servizio, senza limiti di mix funzionale. Laddove ammesso, sono insediabili anche quote di residenza, secondo le quantità indicate nella tabella successiva. Per le attività commerciali è comunque prescritto il limite dimensionale della media superficie di vendita.

ID PDR	DESTINAZIONI	h max (m)	R.C. mq/mq	Ve min mq/mq	Indice s.l.p mq/mq	Indicazioni e Prescrizioni
PII 1	TERZIARIO /COMMERCIALE /ARTIGIANALE + RESIDENZIALE	10,00	0,50	0,15	0,55	L'ambito ricomprende edifici esistenti (residenziali, commerciali, artigianali, servizi). Ne è ammesso il recupero con cambio di destinazione d'uso, secondo le quantità massime insediabili indicate in tabella. E' ammesso l'insediamento di funzioni terziario/commerciali/artigianali (79 % della slp ammessa) e residenziali (21% della slp ammessa). E' posto in capo al PII la realizzazione della rotatoria indicata dal PdR e dal PdS su via Verdi, nonché il collegamento viario tra questa e la Contrada Fornace. In sede di Pianificazione Attuativa sono comunque individuabili soluzioni vinarie e di accesso diverse, se condivise dall'A.C.. E' ricompreso nel PII l'edificio pubblico di Torre, la cui volumetria partecipa alla capacità insediativa complessiva del PII. Ulteriori contenuti pubblici potranno essere individuati, se necessari, in fase di procedura negoziata. Reperimento e realizzazione dei parcheggi pubblici secondo le quantità indicate dal PdS. Possibilità di monetizzazione delle quantità di servizi pubblici indicate dal PdS e ritenute non necessarie da parte dell'A.C.
PA 8	TERZIARIO COMMERCIALE + RESIDENZIALE	vigente	vigente	vigente	vigente	Riconfermate le slp, i volumi, gli indici e i contenuti della convenzione vigente alla data di adozione del PGT. Oltre a slp terziario commerciali è convenzionato anche l'insediamento di 1763 mq di slp residenziale.

Nella fase di pianificazione attuativa, il PII 1 sarà attuabile anche per sub comparti funzionali. Nel qual caso il piano attuativo dovrà contenere un planivolumetrico di massima che dimostri la garanzia di integrazione del sub-comparto in attuazione rispetto a quelli di successivo intervento. In tale sede dovrà anche essere dimostrata la coerenza generale delle opere di urbanizzazione da realizzare, garantendo la coerenza e/o la possibilità di intervento per le fasi successive.

ART. 56 – EDIFICI O AREE A CAVALLO CON IL CONFINE COMUNALE

Per le aree o gli edifici posti a cavallo con il confine comunale con Gemonio si applicano le seguenti disposizioni particolari.

A) Edifici produttivi a cavallo del confine comunale

Gli interventi su edifici produttivi posti a cavallo del confine di Gemonio sono assoggettati a un unico procedimento amministrativo in cui il titolo abilitativo è rilasciato previo svolgimento di una Conferenza dei servizi a cui partecipano gli uffici competenti di entrambi i Comuni.

La valutazione congiunta relativa al procedimento del rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, se e laddove necessaria, non esime dal rilascio di due distinti pareri da parte degli organi competenti dei relativi Comuni.

Tutte le opere edilizie oltre la manutenzione straordinaria sono soggette a Permesso di costruire, al fine di consentire lo svolgimento della Conferenza dei servizi congiunta.

Per tali insediamenti è ammesso il mantenimento dei volumi edilizi (calcolati vuoto per pieno) e delle altezze (geometricamente rilevabili) degli edifici esistenti.

In caso di demolizione e ricostruzione sarà ammesso il mantenimento del volume (vuoto per pieno) e delle altezze (geometricamente rilevate) esistenti, fatto salvo il divieto di riedificazione di nuovi volumi all'interno delle porzioni di area classificata in classe IV di fattibilità geologica.

E' consentita la realizzazione di una slp aggiuntiva del 15%, ad eccezione delle porzioni di edificato ricadenti in classe di fattibilità geologica IV.

In caso di nuova edificazione, di sostituzione edilizia (ai sensi punto 7 bis) dell'art. 27 LR 12/05) o di insediamento di nuove slp, la modalità di verifica della dotazione di parcheggi privati di cui all'art. 41 sexies della legge 1150/42 avverrà con riferimento al volume virtuale ottenuto moltiplicando la slp di progetto per un'altezza virtuale di ml 3,50.

Allo stesso modo la verifica della dotazione di verde traspirante, da garantire nella quantità minima del 15% dell'area di pertinenza dell'attività (come previsto dall'art 3.2.3 del RLI) avverrà con riferimento all'intera area di pertinenza libera da edificazione, a prescindere dal territorio comunale in cui ricadano le diverse porzioni che la compongono.

E' ammessa la continuazione delle attività esistenti, così come l'insediamento della destinazione d'uso produttiva come diversamente individuata all'interno della normativa dei due distinti strumenti urbanistici comunali, comunque con le seguenti eccezioni:

Le attività commerciali sono ammissibili se connesse all'attività produttiva e comunque entro il limite massimo del 50% della SIp esistente;

E' escluso l'insediamento di nuove attività (produttive, artigianali, commerciali, di deposito e di servizio) in cui si effettuino in tutto o in parte lavorazioni insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. Regio Decreto n. 1265/1934 ed all'elenco del D.M. 05/09/94 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché l'ampliamento e/o la ristrutturazione di insediamenti esistenti relativi a cicli di lavorazioni insalubri iscritte nella prima classe.

Per le attività esistenti alla data di adozione del piano che effettuano lavorazioni insalubri di prima classe non sono ammessi interventi edilizi che consentano un potenziamento dell'attività insalubre svolta; sono ammessi, viceversa, interventi edilizi finalizzati all'adeguamento tecnologico o igienico sanitario che concorrano alla riduzione dell'inquinamento e/o al miglioramento delle condizioni dell'ambiente di lavoro, comunque non correlati ad un ampliamento del ciclo di lavorazione insalubre.

L'insediamento di nuove attività o l'ampliamento/ristrutturazione di attività esistenti insalubri di seconda classe, all'interno del perimetro del centro edificato è subordinato all'adozione di soluzioni progettuali atte a evitare o ridurre inquinamenti ed effetti molesti sulla popolazione limitrofa.

Al fine della verifica e del rilascio congiunto del titolo abilitativo agli interventi edilizi in sede di Conferenza dei servizi il progetto dovrà essere esteso su tutta l'area di pertinenza dell'attività, ricomprendendo le aree ricadenti in entrambi i Comuni.

B) Aree di pertinenza esistenti a cavallo del confine comunale.

La norma di cui al presente paragrafo si applica nelle aree di pertinenza poste a cavallo del confine comunale, mentre per gli edifici in esse ricomprese, appartenenti distintamente al territorio comunale dei singoli comuni continua ad applicarsi la normativa urbanistica dell'ambito in cui essi ricadono.

Anche in tal caso il titolo abilitativo è rilasciato previo svolgimento di una Conferenza dei servizi a cui partecipano gli uffici competenti di entrambi i Comuni. Tuttavia in tale conferenza saranno valutati solo gli elementi di verifica relativi alle aree e alle dotazioni pertinenziali degli edifici, quali la dotazione di parcheggi privati e di superfici traspiranti, calcolati e verificati su tutta l'area di pertinenza (a prescindere dal comune di appartenenza) con l'applicazione degli indici e dei parametri fissati dallo strumento urbanistico vigente in cui ricade l'intervento edilizi oggetto di verifica.

La valutazione congiunta relativa al procedimento del rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, se e laddove necessaria, non esime dal rilascio di due distinti pareri da parte degli organi competenti dei relativi Comuni.

Al fine della verifica e del rilascio congiunto del titolo abilitativo agli interventi edilizi in sede di Conferenza dei servizi il progetto dovrà essere esteso su tutta l'area di pertinenza dell'attività, ricomprendendo le aree ricadenti in entrambi i Comuni, e dovrà contenere oltre alla verifica degli altri parametri urbanistici ed edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti nei due comuni:

- la verifica complessiva (a prescindere dall'appartenenza delle singole porzioni al territorio dei due Comuni) della dotazione di parcheggi privati di cui all'art. 41 sexies della legge 1150/42 da garantirsi nella misura di 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di volume, calcolato secondo la normativa di riferimento del Comune in cui ricade l'edificio principale.
- la verifica della superficie filtrante complessiva (a prescindere dall'appartenenza delle singole porzioni al territorio dei due Comuni) nella misura indicata dal punto 3.2.3 del titolo III del Regolamento locale di igiene.

Il rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali è subordinato all'impegno di sottoscrizione e registrazione di vincolo di pertinenzialità dei parcheggi e all'impegno, in caso di successiva vendita frazionata delle aree di pertinenza, a garantire il successivo rispetto della dotazione di parcheggi privati anche nelle porzioni di aree determinatesi a seguito di vendita frazionata.

C) Interventi ammessi nelle aree di rispetto stradale a cavallo del confine comunale.

La norma di cui al presente paragrafo si applica per gli interventi ammessi nelle aree di rispetto stradale a cavallo del confine comunale.

In tali aree, laddove non esistano vincoli di particolare interesse panoramico o ragioni di sicurezza, è ammessa la realizzazione di:

- Chioschi (s.l.p. max. = 30,00 mq ; H max = 3,50m. (misurata all'estradosso della copertura)
- volumi per impianti tecnici e servizi pubblici e di interesse pubblico;
- pensiline per i pubblici esercizi di trasporto
- impianti tecnologici al servizio della rete stradale
- piste ciclopedonali.
- distributori di carburanti con edificio pertinenziale di s.l.p. max. 30,00 mq.
- autolavaggi (Rc e slp max 40% - h max 7,50 ml)

Per la definizione di superficie coperta valgono i dettati di cui al punto 4) art. 9 delle presenti norme, con riferimento agli insediamenti produttivi, artigianali e commerciali.

Per la definizione di superficie lorda di pavimento valgono i dettati di cui alla lettera b) punto 3) art. 9 delle presenti norme, con riferimento agli insediamenti produttivi, artigianali e commerciali.

L'ammissibilità della localizzazione di nuove stazioni di rifornimento di carburanti o di strutture di autolavaggio implica anche l'ammissibilità delle attività complementari ammesse dalle leggi vigenti (esercizio di vicinato, bar, ecc.), comunque nel rispetto di tutte le norme autorizzative vigenti per ogni tipo di attività. Tali attività complementari potranno insediarsi in edifici con slp non superiore a 150 mq.

Anche in tal caso il titolo abilitativo è rilasciato previo svolgimento di una Conferenza dei servizi a cui partecipano gli uffici competenti di entrambi i Comuni.

Al fine della verifica e del rilascio congiunto del titolo abilitativo agli interventi edilizi in sede di Conferenza dei servizi il progetto dovrà essere esteso su tutta l'area interessata dalla nuova attività, ricomprendendo le aree ricadenti in entrambi i Comuni, e dovrà contenere oltre alla verifica degli altri parametri urbanistici ed edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti nei due comuni:

- la verifica complessiva (a prescindere dall'appartenenza delle singole porzioni al territorio dei due Comuni) della dotazione di parcheggi privati di cui all'art. 41 sexies della legge 1150/42 da garantirsi nella misura di 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di volume, calcolato come indicato al precedente punto a) in riferimento alle slp o ai volumi realizzati necessari allo svolgimento dell'attività stessa.
- la verifica della superficie filtrante complessiva (a prescindere dall'appartenenza delle singole porzioni al territorio dei due Comuni) nella misura indicata dal punto 3.2.3 del titolo III del Regolamento locale di igiene.

La valutazione congiunta relativa al procedimento del rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, se e laddove necessaria, non esime dal rilascio di due distinti pareri da parte degli organi competenti dei relativi Comuni.

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

ART. 57 – STAZIONI DI RIFORNIMENTO DI CARBURANTE E ATTIVITÀ COMPLEMENTARI

Le tavole C.1.n del PdR individuano le aree interessate da stazioni di rifornimento carburante esistenti e per le quali si conferma l'insediamento.

L'installazione di nuove stazioni di rifornimento di carburante o la ricollocazione di quelle esistenti sarà possibile unicamente lungo gli assi della viabilità principale, salvo quanto disposto dalle norme localizzative previste dalle leggi speciali e dal seguente comma.

E' sempre escluso l'insediamento di nuovi distributori o la ricollocazione di quelli esistenti:

- all'interno del centro abitato in tutti i tratti stradali in cui, indipendentemente dal fatto che la circolazione avvenga in un senso o nei due sensi di marcia, l'effettuazione del rifornimento di carburante comporti l'arresto di un flusso di traffico sulla sede stradale o la deviazione dalla propria linea di movimento;
- fuori dai centri abitati in corrispondenza di biforcazione di strade ad uso pubblico (Incroci ad Y) e ubicati sulla cuspide degli stessi con accessi su più strade pubbliche;
- fuori dai centri abitati su tratti di strade in curva, se con raggio minore o uguale di 100 metri;
- fuori dai centri abitati a distanza non regolamentare da incroci o accessi di rilevante importanza per i quali non sia possibile l'adeguamento ai fini viabili a causa della presenza di costruzioni esistenti (sempreché in regola con le norme edilizie) o impedimenti naturali quali corsi d'acqua, ecc;

L'ammissibilità della localizzazione di nuove stazioni di rifornimento di carburanti implica anche l'ammissibilità delle attività complementari ammesse dalle leggi vigenti (esercizio di vicinato, bar, ecc.), comunque nel rispetto di tutte le norme autorizzative vigenti per ogni tipo di attività. Le attività complementari potranno insediarsi in edifici con slp non superiore a 150 mq. Le attrezzature tecnologiche necessarie allo svolgimento delle attività (ivi comprese autofficine, attività di lavaggio auto, coperture dei distributori di carburante, ecc..) possono insediarsi nel limite dimensionale massimo di 300 mq di S.c.

E' comunque fatto salvo il rispetto delle norme autorizzative di natura diversa da quella urbanistica.

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

ART. 58 – AREE PER ATTIVITÀ TEMPORANEE - SPETTACOLI VIAGGIANTI - MERCATI E SPAZI ESPOSITIVI TEMPORANEI

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

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

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

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

ART. 59 - AREE AGRICOLE – CLASSIFICAZIONE, RUOLO E FINALITA'

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

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

Per le aree del sistema agricolo forestale ricomprese nel Parco regionale del Campo dei Fiori vige la norma di prevalenza indicata all'art. 68 delle presenti NTA e trovano, pertanto, prioritaria e prevalente applicazione le norme del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco (L.r.13/94 e s.m.i.), le norme dei relativi piani di settore e le norme dei Piani di Gestione dei SIC 20010003 VERSANTE NORD DEL CAMPO DEI FIORI e IT GROTTA CAMPO DEI FIORI a cui si rinvia espressamente.

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

- garantire effettivamente l'uso agricolo e silvo-pastorale delle aree, 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 nel paesaggio agricolo in modo che l'impatto 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.

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

- obbligo di salvaguardare le zone e gli elementi di naturalità presenti nel territorio quali, corsi d'acqua, sorgenti, boschi, siepi e vegetazione spontanea, zone umide, ecc...

- divieto di utilizzo di criteri colturali che determinino alterazioni del reticolo idrografico superficiale o che compromettano la struttura della rete ecologica secondaria costituita da fossati, rive e macchie vegetali, alberature isolate, ecc...
- obbligo di conservare le strade interpoderali e la viabilità agrosilvopastorale esistenti;
- obbligo di conservare la conformazione geomorfologica del territorio agricolo, con ammissibilità di limitate variazioni 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, fasce alberate, esemplari arborei isolati di grande dimensione, zone umide. La modifica di tali elementi è ammessa esclusivamente ai fini colturali purché non si determini la perdita della leggibilità della struttura del paesaggio agrario nella sua originaria conformazione prima dell'intervento di trasformazione.

ART. 60- VALENZA PAESISTICA DELLE AREE AGRICOLE.

Le aree agricole del Comune rivestono molteplici ruoli di carattere paesaggistico.

La tutela del paesaggio agrario è perseguita e ottenuta oltre che dalle presenti norme anche per il tramite di specifiche normative di settore, quali ad esempio la tutela dei boschi derivante dal PIF (della Comunità Montana o del Parco regionale, laddove approvati) e dalle leggi vigenti, il regime di tutela della Rete Ecologica Comunale previsto dal PGT (PdR e PdS), i vincoli di tutela del paesaggio di cui al D.lgs. 42/2004, i vincoli di difesa del suolo (reticolo idrografico e componente geologica del piano).

ART. 61- NORME GENERALI PER L'EDIFICAZIONE IN AREE AGRICOLE

Ai sensi di quanto recitato dalla legge regionale n° 12/05, nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art.2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli.

La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma precedente è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Gli indici di densità fondiaria per la realizzazione delle abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare gli indici di legge vigenti, che alla data di adozione del PGT sono fissati dal comma 3 art.59 della LR 12/05.

Le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al primo comma non sono sottoposte a limiti volumetrici. Ai sensi della legislazione vigente all'atto dell'adozione del PGT (comma 4 art.59 LR12/05) esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20% e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie.

Sempre ai sensi della legislazione vigente, per le aziende esistenti sul territorio comunale alla data di prima approvazione del PGT i parametri di cui ai precedenti due comma sono incrementati del 20% (comma 4-bis art. 59 LR 12/05).

Al fine del calcolo dell'edificabilità è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini (comma 5 art. 59 LR 12/05).

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 (comma 6 art. 59 LR 12/05) laddove preveda il cambio di destinazione d'uso dalla destinazione agricola ad altra di natura extragricola.

Gli interventi edilizi possono essere realizzati con intervento diretto attraverso i titoli abilitativi previsti per legge per gli aventi diritto e con le modalità e i limiti previsti dalla legislazione vigente.

Al fine di rendere coerenti le tipologie costruttive degli edifici agricoli con il paesaggio rurale, gli edifici dovranno essere realizzati, per quanto possibile, con riferimento al Repertorio per gli interventi edilizi del centro storico.

Le nuove costruzioni o gli interventi di ristrutturazione degli edifici agricoli devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) le edificazioni o gli ampliamenti relativi ad aziende agrarie o florovivaistiche già insediate con edifici e infrastrutture alla data di adozione del PGT dovranno avvenire in continuità con l'insediamento produttivo esistente individuato con apposita grafia dalle tavola C.1.n del PdR (*insediamenti della produzione rurale esistenti*), con divieto di realizzazione di edifici isolati esterni al sistema aziendale esistente. La realizzazione di edifici all'esterno dell'area indicata nelle cartografie di piano potrà essere concessa solo a fronte della dimostrazione dell'insufficiente estensione delle aree perimetrate in rapporto agli edifici da realizzare, o a seguito di dimostrazione della inderogabilità di realizzare strutture produttive delocalizzate rispetto all'azienda principale;
- b) l'insediamento di nuovi nuclei produttivi di aziende agrarie, non già insediate con proprie strutture sul territorio comunale alla data di adozione del PGT, dovrà avvenire per nuclei addensati e non

sparsi, nel rispetto dei limiti indicati dalle presenti norme. In ogni caso la realizzazione di residenze agricole relative a nuove aziende o a nuovi nuclei da insediare non è ammesso per i primi tre anni di esercizio del nuovo nucleo rurale.

- c) i progetti relativi devono essere corredati dalla documentazione del verde interno e circostante;
- d) 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;
- e) la tipologia dei manufatti agricoli (capannoni, tettoie, stalle, ecc.) può essere realizzata con sistemi di costruzione prefabbricati a condizione che siano accompagnati da interventi di inserimento architettonico, ambientale e paesaggistico;
- f) i rivestimenti esterni e la colorazione degli edifici devono uniformarsi ai manufatti tipici dell'architettura rurale, con valori cromatici riconducibili ai colori delle terre naturali;
- g) i portici e le tettoie, anche di grandi dimensioni, dovranno essere realizzati con strutture a pilastri. Per tali strutture la copertura potrà avvenire in lastre metalliche o cementizie colorate nelle tinte del cotto;
- h) le coperture dovranno essere preferibilmente di semplice geometria, con strutture e finiture in legno, con sporti di gronda non superiori a 1,20 m. e pendenze non inferiori al 30%. La copertura degli edifici residenziali o di piccole dimensioni deve essere realizzata in cotto in tinta naturale, con tegole a canale (coppi, portoghesi, ecc...) o marsigliesi;
- i) la realizzazione di impianti tecnologici esterni deve obbligatoriamente prevedere opportune mascherature a verde dei manufatti.
- j) l'altezza massima degli edifici in zona agricola è comunque fissata in 7,5 ml per le residenze agricole e in 8,5 ml per gli edifici e impianti produttivi

L'edificazione ammessa per gli aventi titolo nelle zone agricole è comunque soggetta all'ottenimento delle autorizzazioni di legge, con particolare riferimento a quelle da rilasciarsi negli ambiti vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004, nonché degli altri pareri e permessi previsti per legge.

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 mt.

Gli allevamenti zootecnici e gli edifici destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli devono essere dotati 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.

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.

L'edificazione nelle aree agricole dovrà avvenire oltre che nei limiti fissati dalle presenti norme anche rispettando le prescrizioni eventualmente contenute nel Piano Territoriale di coordinamento Provinciale vigente e negli altri strumenti di programmazione settoriale (Piani di Indirizzo Forestale, Piani di Assestamento Forestale, ecc...) vigenti al momento della richiesta del titolo abilitativo all'edificazione.

Ai fini della salvaguardia delle aree agricole è vietata l'edificazione e il mutamento di destinazione d'uso, con le seguenti eccezioni:

- la costruzione della sola struttura edilizia strettamente pertinente la conduzione dei fondi agricoli, nel rispetto delle disposizioni di cui al titolo terzo della seconda parte della L.R. 12/05, limitatamente alle aziende agricole con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo, all'allevamento e alla floricoltura;
- i mutamenti d'uso del suolo finalizzati alla conservazione e al miglioramento dell'ambiente naturale e alla tutela idrogeologica, da conseguirsi prioritariamente mediante tecniche di ingegneria naturalistica;
- la realizzazione di piste forestali, piste ciclabili ed altre vie verdi (greenways);

Nelle zone agricole 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 mq di superficie coperta. Tali recinzioni dovranno essere mascherate, verso il lato esterno, da siepi vegetali di specie autoctone congruenti con l'orizzonte fitoclimatico locale.

Sono anche consentite le recinzioni di orti ed apicoltura purché realizzate con le stesse modalità di cui sopra.

Ai fini della salvaguardia delle aree agricole il divieto di cui sopra vige con le seguenti eccezioni:

- recinzioni temporanee a protezione di nuove piantagioni e colture pregiate o di particolare valore economico, da dimostrarsi con la presentazione di apposito piano aziendale di produzione. In questo caso la recinzione temporanea non può comunque essere estesa a tutte le aree del fondo ma deve sempre garantire elementi di permeabilità e connessione ecologica con gli ambiti naturali o le aree libere confinanti;
- recinzioni per animali, realizzabili unicamente con staccionate in legno formate da pali e traversi, a luce libera senza ausilio di reti o teli e con divieto di realizzazione di zoccolature di base, oppure con pali e fili, anche elettrificati per animali se opportunamente segnalate.

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

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

ART. 62- PRESCRIZIONI SPECIALI PER L'EDIFICAZIONE NEI DIVERSI AMBITI DELLE AREE AGRICOLE

Sono dettate le seguenti prescrizioni per i diversi ambiti agricoli individuati dalle tavole C.1.1, C.1.2, C.1.3, C.1.4 del PdR:

62.1- AMBITI AGRICOLI DI FRANGIA URBANA.

Sono le porzioni di territorio agricolo intercluse tra le infrastrutture viarie e il tessuto urbano della conurbazione lineare di fondovalle o comunque poste al bordo del tessuto urbano, che svolgono un ruolo di cerniera (di mitigazione e integrazione ambientale) tra tessuto agrario e tessuto urbano.

Essi sono caratterizzati dal frequente uso improprio delle aree che determinano la perdita di caratteri di naturalità e qualità ambientale con una generalizzata detrazione dei caratteri paesistici delle aree libere e delle aree costruite contermini.

Ai fini della loro salvaguardia il divieto di edificazione è esteso anche agli edifici e alle strutture agrarie, fatte salve le strutture esistenti con possibilità di ampliamento contenuto entro il 20% delle superfici coperte alla data di adozione del PGT.

I fondi ivi ricompresi partecipano comunque alla dotazione volumetrica o alla capacità edificatoria complessiva dell'azienda agraria interessata, ma la realizzazione fisica degli edifici e delle attrezzature dovrà avvenire su ambiti esterni.

E' comunque vietato l'allevamento di animali (escluso quello finalizzato al consumo familiare) e la realizzazione di recinzioni per animali.

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

62.2- AMBITI AGRICOLI COLLINARI DI CONNESSIONE AMBIENTALE.

Sono gli ambiti agricoli collinari cui è riconosciuto un ruolo primario per il mantenimento delle connessioni ambientali ed ecologiche esistenti, sia in termini di penetrazioni del sistema del verde nell'urbano sia in termini di separazione tra i diversi ambiti edificati del Comune.

Tali ambiti devono essere salvaguardati e mantenuti.

Ai fini della loro salvaguardia il divieto di edificazione è esteso anche agli edifici e alle strutture agrarie, fatti salvi gli insediamenti esistenti alla data di adozione del PGT, per i quali restano ammesse possibilità di ampliamento del 20% delle superfici coperte. Gli interventi di ampliamento dovranno essere accompagnati da una documentazione di progetto specifica di inserimento ambientale che predisponga opportuni elementi di mitigazione paesistica di carattere vegetazionale compatibile con l'orizzonte fitoclimatico.

Laddove per la conduzione dei boschi presenti si renda necessaria la realizzazione di strutture di deposito o lavorazione temporanea dei legnami, esse dovranno avere carattere esclusivamente occasionale e prevedere il ripristino dello stato dei luoghi sia dal punto di vista geomorfologico sia della copertura del suolo preesistente.

I fondi ivi ricompresi partecipano comunque alla dotazione volumetrica o alla capacità edificatoria complessiva dell'azienda agraria interessata, ma la realizzazione fisica degli edifici e delle attrezzature dovrà avvenire su ambiti esterni.

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

Laddove tali ambiti ricomprendano anche ambiti individuati con la simbologia degli ambiti agricoli di frangia urbana, si applicano le ulteriori disposizioni di cui al precedente articolo 62.1.

62.3- AMBITI AGRICOLI E NATURALISTICI DI FONDOVALLE.

Tali ambiti sono le porzioni di territorio agricolo di fondovalle, tendenzialmente pianeggianti o degradanti verso gli impluvi degli elementi del reticolo idrico principale (Bardello e Viganella).

Essi conservano una forte vocazione agricolo/produttiva.

Nell'ambito a nord della via Dante e ad ovest della SP1 var, sino ai confini comunali con Besozzo e Gemonio si applicano le norme generali dettate per le aree agricole.

Nell'ambito ad sud/est della via Dante e a sud/ovest della SP1var, sino ai confini comunali con Besozzo e Gavirate, per la gran parte interessato dal vincolo paesistico ambientale del fiume Bardello e da valore paesistici accentuati dal solco vallivo del fiume sono dettate le seguenti specifiche limitazioni:

- a) il divieto di edificazione è esteso anche alle infrastrutture e agli edifici agrari. Da tali divieti sono escluse le aziende agrarie o florovivaistiche già insediate con edifici e infrastrutture alla data di adozione del PGT. Per queste aziende l'edificazione o l'ampliamento delle strutture esistenti dovrà comunque avvenire in continuità con l'insediamento produttivo esistente, con divieto di realizzazione di edifici isolati esterni al sistema aziendale esistente;
- b) e' vietata la movimentazione del terreno o le alterazioni dell'andamento geomorfologico originario del territorio. Laddove tali interventi si rendano indispensabili per il mantenimento o il miglioramento dell'equilibrio idrogeologico delle aree l'intervento dovrà essere eseguito, previa presentazione di progetto edilizio presso gli uffici comunali, con il ricorso alle tecniche della bioingegneria e con riferimento agli interventi ammessi dalla DGR 6/48748 del 29/02/2000 *"Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica"*.
- c) sono vietati stoccaggi e depositi di materiali all'aperto, ad eccezione del deposito temporaneo dei prodotti della coltivazione dei fondi per il tempo strettamente necessario, all'interno del processo colturale, alla loro raccolta o sfalcio e al trasporto presso il luogo di deposito o destinazione finale.

62.4- AMBITI AGRICOLI DELLA FASCIA COLLINARE.

Sono le porzioni di territorio agricolo ricompreso tra la linea ferroviaria e il confine comunale nord o il confine del Parco Regionale del campo dei Fiori.

Essi assolvono ad una funzione fondamentale di presidio delle valenze ambientali presenti nell'ambito.

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

Sono inoltre vietati stoccaggi di materiali all'aperto, ad eccezione di quelli temporanei relativi al raccolto dei prodotti agricoli coltivati. I depositi di materiali legnosi derivanti dall'attività silvo-culturale non aventi carattere meramente episodico e temporaneo, per i quali si applicano le disposizioni di cui al precedente punto 62.2, devono essere improntati al rispetto del contesto paesaggistico, non devono comportare la modifica della geomorfologia dei luoghi e laddove comportino l'utilizzo di spazi aperti gli stessi devono essere oggetto di interventi di mitigazione e inserimento paesistico attraverso la piantumazione di siepi ed alberi ad alto fusto lungo i perimetri delle aree interessate.

62.5- AMBITI AGRICOLI DEL PARCO REGIONALE DEL CAMPO DEI FIORI.

Sono costituiti dall'insieme delle aree agricole ricomprese nel perimetro del Parco regionale del Campo dei Fiori.

In tali ambiti vige la specifica normativa d'uso stabilita dal PTCP del Parco regionale del Campo dei Fiori, che risulta espressamente richiamata nelle presenti norme anche se non materialmente allegata.

L'edificazione è ammessa con le modalità previste dalla normativa del PTC del Parco e dei relativi piani di settore a cui si rinvia.

I fondi ivi ricompresi partecipano comunque alla dotazione volumetrica o alla capacità edificatoria complessiva dell'azienda agraria interessata, ma la realizzazione fisica degli edifici e delle attrezzature dovrà avvenire su ambiti esterni.

ART. 63- AMBITI BOSCHIVI

La cartografia del Piano delle Regole – Indicazioni di Piano – scala 1/2.000 – individua le aree boscate e le presenze vegetazionali spontanee presenti alla data di adozione del PGT, così come rilevate dalle analisi dirette e dalla documentazione del PIF della Comunità Montana Valli del Verbano. Gli ambiti boscati derivano, pertanto, dalle analisi dirette e dalla documentazione del PIF della Comunità Montana Valli del Verbano relativamente agli ambiti esterni al Parco regionale del campo dei Fiori.

Esse ricomprendono anche porzioni di territorio sottoposto a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.1 RDL del 30 dicembre 1923, n°3267, istituito nel territorio comunale con delibera n°71 del 20 novembre 1943.

In attesa dell'approvazione dei Piani di Indirizzo Forestale e in attuazione di quanto ammesso dalla lettera a) comma 3^a dell'art.14 delle NTA del PTCP vigente, le aree boscate individuate dalla cartografia del Piano delle Regole costituiscono perimetrazione delle aree boscate effettuata ai sensi dell'art. 42 della LR5 dicembre 2008, n.31 sulla base delle definizioni di cui comma 1 e 2 dello stesso articolo.

La delimitazione delle superfici a bosco e le prescrizioni sulla trasformazione del bosco che saranno stabilite dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF), se approvato successivamente all'adozione del presente PGT, saranno immediatamente esecutive nei confronti dello stesso e costituiranno variante al presente Piano delle Regole e agli altri atti costitutivi il PGT (DdP e PdS) nonché degli altri eventuali strumenti urbanistici attuativi vigenti o adottati.

In attuazione della stessa legge regionale di settore, sono obiettivi prioritari del Comune il potenziamento, il miglioramento e il presidio delle aree agro-silvo-pastorali del territorio comunale.

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

Tutte le aree boschive sono sottoposte a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004.

ART. 64- NORMATIVA D'USO DEGLI EDIFICI E DELLE PERTINENZE EXTRAGRICOLE IN AMBITO AGRICOLO

Le tavole C.1.1, C.1.2, C.1.3 e C.1.4 del Piano delle Regole individuano con particolare segnetura gli edifici e le relative aree pertinenziali (*edifici e pertinenze extragricole in ambito agricolo*) presenti in area agricola e non adibiti ad usi agricoli. L'indicazione degli edifici non costituisce presupposto automatico di conformità dello stato autorizzativo degli stessi.

Per essi si dettano le seguenti norme d'uso ai sensi del comma 4 punto3) art.10 della LR 12/05.

Sono ammessi gli interventi edilizi dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione edilizia. La sostituzione edilizia è ammessa all'interno degli ambiti pertinenziali esistenti, così come perimetrati dalla cartografia del PdR.

Sono consentiti gli incrementi volumetrici "una tantum" pari al 20% del volume, con il limite di 120 mc.

Di norma è vietata la realizzazione di nuove recinzioni, fatto salvo l'obbligo di recuperare e mantenere, secondo le tecniche costruttive originarie, eventuali recinzioni e/o muri di contenimento preesistenti. Resta unicamente ammessa la possibilità di recintare l'area pertinenziale dell'edificio principale nel limite massimo di 5 volte la superficie coperta dall'edificio principale (accessori esclusi) con un massimo

recintabile comunque non superiore a 800 mq. E' ammesso il mantenimento di recinzioni di estensione superiore se esistenti e regolarmente assentite alla data di adozione del PGT.

All'interno dell'area di pertinenza indicata dalle tavole del PdR, recintabile (o recintata se esistente), sono realizzabili edifici accessori per un'estensione massima pari al 10% della superficie scoperta, con il limite massimo di 20 mq. E' inoltre ammessa la realizzazione di posti auto coperti (autorimesse), anche in edificio autonomo, nel limite massimo di 1 mq ogni 10 mc di volume esistente.

Le aree comprese nell'apposita perimetrazione devono essere sistemate a verde, con possibilità di realizzazione di impianti e percorsi pedonali necessarie al loro utilizzo extragricolo.

Sono vietati i movimenti di terra, quali scavi, riporti o livellamenti salvo espressa autorizzazione per quelle opere indispensabili alla realizzazione degli interventi edilizi ammessi.

Per tali edifici è sempre ammessa la riconversione residenziale e *ricettiva diffusa (lett h2 art.8 NTA)*, nei limiti e con le modalità fissate nel presente articolo. Il cambio di destinazione d'uso verso attività ricettive diffuse non comporta l'insorgenza di fabbisogno di aree per servizi pubblici.

Laddove si dimostri, su base documentale, che eventuali edifici esistenti non ricompresi nella perimetrazione di cui sopra (*edifici e pertinenze extragricole in ambito agricolo*) siano in realtà riconoscibili come edifici residenziali extragricoli, per essi si applicano le norme di cui al presente articolo. In tal caso sarà considerata quale area di pertinenza, ai sensi del presente articolo, una superficie di terreno non superiore a 10 volte la superficie coperta dell'edificio, da individuare all'atto della richiesta dei titoli abilitativi, su apposita cartografia catastale con sovrapposizione sulla base cartografica del PGT.

In sede di presentazione di richiesta di permesso di costruire o altro titolo abilitativo equipollente relativo agli edifici e pertinenze extragricole in ambito agricolo, è ammesso rettificare i perimetri delle pertinenze extragricole individuate dalle cartografie di piano, senza che ciò costituisca variante al PdR, se volta ad una maggior definizione di elementi fisici (recinzioni, muri, muri a secco, balze, ecc..) e atta ad individuare una perimetrazione coerente e funzionale delle aree effettivamente utilizzate come pertinenza dell'abitazione.

Il presente articolo norma anche le modalità di riutilizzo degli edifici agricoli delle aziende agricole che dovessero dismettere la produzione agricola nel periodo di vigenza del PGT.

Per tali edifici di origine rurale, singoli o raggruppati, posti in zona agricola e non più utilizzati a fini agricoli, è sempre ammessa la riconversione residenziale e *ricettiva diffusa (lett h2 art.8 NTA)*, nei limiti e con le modalità fissate nel presente articolo. Il cambio di destinazione d'uso verso attività ricettive diffuse non comporta l'insorgenza di fabbisogno di aree per servizi pubblici.

Il recupero del volume esistente, se regolarmente assentito, a fini residenziali è sempre ammesso. Esso però può avvenire nel rispetto di sagoma e sedime esistenti senza ricorso alla sostituzione edilizia.

Ai fini di cui ai precedenti tre commi, la dismissione o il ritiro dall'attività agricola deve risultare per almeno un triennio antecedente la data di presentazione della domanda per l'ottenimento del titolo abilitativo al cambio di destinazione d'uso, deve essere attestata dalla Provincia sulla base delle comunicazioni d'interruzione dell'attività acquisite agli atti e può essere oggetto di autocertificazione corredata da copia delle comunicazioni stesse munite degli estremi di trasmissione alla provincia.

La domanda per l'ottenimento del titolo abilitativo per la riconversione degli edifici ex agricoli deve comprovare l'iscrizione dell'edificio interessato al catasto urbano.

Anche per gli edifici residenziali ex agricoli è ammesso l'incremento una tantum di 120 mc. Tutti gli incrementi volumetrici dovranno comunque avvenire nel rispetto delle altre modalità esecutive dettate dalle norme per le aree agricole.

Per gli ambiti ricompresi nel Parco Regionale del campo dei Fiori vige la norma di prevalenza di cui all'art. 68 delle presenti norme. In particolare, preso atto che tutti gli edifici extragricoli individuati risultano ricompresi nella zona PFA del PTC del Parco Regionale, per i limiti e per le modalità di intervento su tali edifici si rinvia espressamente all'art.21 delle NTA del PTC del Parco.

ART.65 – TUTELA DEI BENI STORICO ARCHITETTONICI DI CUI AL D.LGS 42/2004

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

- a) Villa Morlin Visconti ai sensi della lettera f) 4° comma art.10 e dell'art.13 del D.lgs. 42/2004, in quanto villa e parco di interesse storico di cui al decreto di tutela in data 28 maggio 1986;
- b) Casa di via Pionera 8, ai sensi del 1° comma art.10 del D.lgs. 42/2004, di cui al Decreto Regionale di tutela in data 8 maggio 2006;
- c) Torrione medioevale (ruderi) di vicolo Torre, ai sensi del 1° comma art.10 del D.lgs. 42/2004;
- d) gli immobili appartenenti allo Stato, alla Regione o al Comune, nonchè ad ogni altro istituto pubblico o a persone giuridiche private senza fine di lucro, se aventi più di settant'anni, fino all'avvenuta verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art.12 del D.Lgs 42/2004.

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

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

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

**ART. 66 – SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO ED ARTISTICO
DIFFUSO**

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

ART.67 – TUTELA DEI BENI PAESISTICO AMBIENTALI DI CUI AL D.LGS 42/2004

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

- a) territorio ricompreso nel Parco Regionale del Campo dei Fiori, ai sensi della lettera f, 1° comma, art.142 del D.lgs. 42/2004.
- b) Fascia di tutela del Fiume Bardello, del Torrente Viganella e di altre porzioni del reticolo idrico principale, ai sensi della lettera c, 1° comma, art.142 del D.lgs. 42/2004, estesa al corso fluviale e alle relative sponde per una fascia di 150 metri ciascuna;
- c) Aree boscate ai sensi della lettera g, 1° comma, art.142 del D.lgs. 42/2004, ovvero i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;

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

Le fasce di rispetto del vincolo paesaggistico di cui all'art.42/2004 presenti sulla cartografia del Piano delle regole non comprendono pertanto le aree che rispondono ai requisiti di cui al comma precedente.

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

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

ART. 68 – AMBITI DI VALORE PAESISTICO E AMBIENTALE – PARCO REGIONALE DEL CAMPO DEI FIORI , ZONE SIC E ZPS- RACCORDO NORMATIVO CON IL PTC DEL PARCO E CON IL PIANO DI GESTIONE DELLE ZONE ZPS E SIC.

Nelle tavole C.1.1, C.1.2, C.1.3 e C.1.4 sono individuate, con apposito simbolo grafico, le zone del P.T.C. del Parco Naturale del Campo dei Fiori, istituito con L.R. 19 marzo 1984 n. 17. Esse sono:

- Riserva naturale parziale del Monte del Campo dei Fiori (art. 17 N.T.A. del P.T.C. del PRCF)
- Zona a parco forestale (art. 20 N.T.A. del P.T.C. del PRCF)
- Zona a parco agricolo forestale (art.21 N.T.A. del P.T.C. del PRCF)
- Zona a parco attrezzato (art.22 N.T.A. del P.T.C. del PRCF)
- Zona di interesse storico-ambientale (art.23 N.T.A. del P.T.C. del PRCF)
- Zona di iniziativa comunale orientata (Art.26 N.T.A. del P.T.C. del PRCF)

All'interno del perimetro del Parco Regionale del Campo dei Fiori vige il principio di prevalenza delle norme fissate dal PTCP rispetto a quelle eventualmente previste dal PGT, se e in quanto in contrasto. Pertanto le norme del Parco sono recepite di diritto nel PGT, anche se non materialmente allegate, e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute.

Nel territorio del Parco Regionale del Campo dei Fiori trovano applicazione, oltre alle norme del PTC – articolate in norme di inquadramento, norme di zona e norme di settore – a cui si rinvia espressamente, anche le previsioni dei relativi Piani di settore, con particolare riferimento al Piano di Salvaguardia Paesistica SA-Cerro, al Piano di Salvaguardia Paesistica per le zone a Parco Forestale Agricolo (PFA), al Piano per la Tutela Geologica ed idrogeologica e al Piano per la Fruizione Pubblica e l'attività Turistico-ricettiva.

In particolare, per gli interventi di natura edilizia sono espressamente richiamati i contenuti dell'art. 29 (norme di salvaguardia paesistica), dell'art.31 (norme per la tutela geologica e idrogeologica), dell'art.36 (viabilità) e dell'art.37 (infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico).

Nelle aree classificate come "zona di iniziativa comunale orientata" dal Piano Territoriale di Coordinamento del PRCF il Comune può esercitare la pianificazione urbanistica nel rispetto dei contenuti dell'art. 26 delle N.T.A del PTC.

Sino al recepimento, da parte del PTCP, delle norme fissate per il Centro Storico di Cerro dal PGT, vige comunque la regolamentazione urbanistica già fissata dal Piano di settore vigente.

La cartografia del Piano delle regole individua l'ambito del Parco Naturale approvato con L.r. 17/2005 (ora L.r. 16 del 16.07.2007), per il quale si rimanda alla disciplina delle norme di salvaguardia previste nella stessa legge istitutiva.

La perimetrazione cartografica delle zone PF e PFA del PTC del Parco, per le porzioni attestata sulla quota di livello di 400 m. s.l.m., così come rappresentata sulle tavole C.1.n del PdR, non costituisce elemento conformativo del regime giuridico e amministrativo dei suoli. In tali porzioni di Parco, le richieste di trasformazione del suolo dovranno pertanto essere accompagnate da un apposito rilievo altimetrico che

dimostri l'effettiva quota altimetrica (sul livello del mare) a cui si collocano gli interventi da assentire e, conseguentemente, l'effettiva zona di appartenenza del terreno o dell'edificio oggetto di intervento.

La cartografia del Piano delle regole individua inoltre i seguenti ambiti di protezione elevata ricompresi nel progetto della Rete Natura 2000:

- Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT2010401 "Parco Regionale Campo dei Fiori"
- Sito di importanza comunitaria (SIC) IT2010003 "Versante Nord del Campo dei Fiori"
- Sito di importanza comunitaria (SIC) IT2010004 "Grotte del Campo dei Fiori"

All'interno di questi ambiti vige un vincolo particolare di tutela ambientale di cui il Parco Regionale è l'ente gestore. Tutte le attività e le trasformazioni devono essere conformi a quanto previsto dal Piano di Gestione e assentite dall'ente gestore del vincolo.

Il PGT individua nel Piano dei Servizi, quale atto di maggior definizione, le aree definite "importanti per il mantenimento della connettività ecologica" dal Piano di Gestione del SIC, sottoponendo gli interventi ammessi a specifica valutazione di Incidenza.

Per tutte le aree ricomprese nelle zone Buffer previste nei Piani a tutela dei SIC e ZPS si rimanda alle relative norme, nonché alle previsioni relative alla specifica Valutazione di Incidenza.

ART.69 - AMBITI DI VALORE PAESISTICO INDIVIDUATI DAL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE – RELAZIONI CON IL PPR

Il complesso delle presenti norme, nonché delle indicazioni contenute nel Documento di Piano, partecipa alla definizione degli elementi di tutela della *"Fascia collinare, Ambito dei Paesaggi delle colline pedemontane – Unità tipologica dei Paesaggi della naturalità della montagna e delle dorsali"* individuati dal Piano Paesaggistico Regionale sul territorio Comunale.

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

a) centri storici.

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

b) elementi di frangia

Questi ambiti, in diretto rapporto con la nuova infrastruttura della SP1var, sono riconosciuti quali elementi di criticità paesaggistica. L'apparato normativo del PdR detta quindi precise limitazioni d'uso e trasformazione (anche da parte dell'imprenditore agricolo) delle aree. Alle aree di frangia sono poi assegnati valori ambientali diffusi che comportano la tutela delle direttrici di penetrazione del verde agricolo o boschivo all'interno del tessuto urbano. Queste penetrazioni scandiscono, infatti, la successione tra i vuoti e i pieni dell'insediamento e partecipano a rallentare gli episodi conurbativi.

c) elementi del verde

Il PdR individua, laddove esistenti, gli elementi assoggettati dal PdR a specifico vincolo li connette al sistema della rete verde comunale attraverso specifiche previsioni di tutela. Essi sono ripresi dalla Carta del Paesaggio Comunale del Documento di Piano (Tav A.3.3) che evidenzia le relazioni intercorrenti tra il sistema del verde urbano e il sistema ecologico complessivo. Il Piano dei Servizi individua gli elementi costitutivi della rete ecologica e gli ambiti di salvaguardia dei corridoi e dei varchi ecologici che partecipano alla strutturazione della rete verde regionale.

d) presenze archeologiche

Il Piano delle Regole recepisce le indicazioni fornite dal PPR individuando, su segnalazione della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia gli ambiti soggetti a particolari regimi di tutela (art. 75.6 NTA).

Per l'ambito di Torre il Piano delle regole e il Piano dei Servizi fissano cartograficamente l'areale di rispetto paesistico e le aree da acquisire al pubblico demanio per la realizzazione di un sistema di accesso e di valorizzazione del reperto archeologico.

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

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

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

ART. 70 – SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEI VALORI PAESAGGISTICI DIFFUSI

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

Gli ambiti agricoli di cui agli articoli da 59 a 64 delle presenti norme sono riconosciuti quali ambiti di interesse paesaggistico, da tutelare e difendere con l'applicazione delle specifiche norme ivi fissate o delle altre disposizioni contenute qui o negli altri elaborati di PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi).

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

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

Il Piano dei Servizi individua inoltre le aree urbane che partecipano alla formazione del sistema verde locale, di supporto alla rete ecologica comunale pur non facendone parte.

Per esse il PdS detta specifiche norme di salvaguardia e di utilizzo.

ART. 71 - OBIETTIVI E INDIRIZZI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA

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

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

Tali interventi saranno così differenziati per funzione:

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

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

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

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

C) integrazione dei nuovi edifici nel paesaggio.

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

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

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

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

A tal fine sono applicati i criteri indicati dalle linee guida regionali in materia di cui al successivo art.73.

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

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

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

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

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

Anche al fine di perseguire il corretto inserimento paesistico degli interventi di trasformazione urbanistica del territorio, in sede di presentazione delle istanze per l'approvazione di strumenti attuativi dovrà essere compilata la *chek list* (1^ parte) allegata alle presenti norme, al fine di descrivere alcuni specifici elementi di inserimento paesaggistico e di mitigazione utilizzati per la progettazione urbanistica.

ART.72- ELEMENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA.

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

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

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

- illuminazione esterna, pubblica e privata, realizzata in conformità ai disposti della LR 27.03.2000 n.17 “misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso di illuminazione esterna e di lotta all’inquinamento luminoso” ed ai criteri fissati nella DGR 20.09.2001 n.7/6162.
- requisiti di efficienza energetica stabiliti dalla DGR 22.12.2008 n.VIII/8745 “determinazioni in merito alle disposizioni per l’efficienza energetica degli edifici”.
- criteri di sostenibilità ambientale relativi al risparmio idrico, RR 2/2006 (art.6).
- valutazioni previsionali di clima acustico ai sensi della L. 447/1995 e s.m.i.
- verifica della presenza, al momento della pianificazione attuativa, di attività classificate come “insalubri” in base al DM 05.09.1994 verificando le relative distanze di rispetto dalle previste residenze.
- in caso di trasformazioni di aree con pregresse attività produttive, possibile fonte di inquinamento per le matrici suolo, sottosuolo e acque sotterranee, occorre prevedere indagine preliminare sui parametri oggetto di presumibile inquinamento, al fine di verificare la compatibilità di tali suoli con le destinazioni d’uso previste dal PGT, attuando la procedura dell’art.242 – Titolo V – Parte Quarta – del DLGS 152/06 e s.m.i.
- ottemperanza alla fascia di rispetto dei pozzi idropotabili soggetti alle limitazioni imposte dalla DGR 10.04.2003 n.7/12693.
- rispetto delle indicazioni contenute nel RR 24.03.2006 n.4 “disciplina dello smaltimento delle acque di pioggia e di lavaggio delle aree esterne”, in attuazione dell’art.52, comma 1, lettera a) della LR 12.12.2003, n.26.
- rispetto alle sorgenti di radiazioni non ionizzanti le fasce di rispetto devono essere determinate in base al DM 29.05.2008.
- per il consumo di suolo agricolo, incremento del 5% del contributo di costruzione da destinare esclusivamente ad interventi di compensazione naturalistica e/o forestale, come richiesto dall’art.43, comma 2 bis, della LR 4/2008 (DGR 22.12.2008, n.8/8757).

Anche al fine di perseguire il più alto inserimento ambientale degli interventi edilizi, in sede di presentazione delle domande per il rilascio del Permesso di costruire (o titolo equipollente) , dovrà essere compilata la *chek list* (2^a parte) allegata alla presenti norme.

ART. 73 – CLASSIFICAZIONE DELLA SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE E VALUTAZIONE DI INCIDENZA PAESISTICA DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI.

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

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

Al fine di integrare le azioni sopra delineate con operazioni di controllo della qualità paesistica delle operazioni di trasformazione del territorio, la tavola A.3.5 del Documento di Piano "*Carta della sensibilità paesaggistica*" classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendo le seguenti classi di sensibilità paesistica:

- 1 = molto bassa;
- 2 = bassa;
- 3 = media;
- 4 = alta;
- 5 = molto alta.

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

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

Essa consente di individuare il livello di sensibilità paesistica del sito interessato dal progetto e di gestire correttamente il processo di verifica dell'incidenza paesistica di ogni progetto, secondo le procedure ed i criteri, proposti dalle disposizioni regionali in materia ed in particolare dalla D.G.R. 8 novembre 2002 – n. 7/11045.

Tale verifica deve essere effettuata anche con l'ausilio di un'apposita relazione e dell'eventuale materiale cartografico necessario alla piena comprensione degli effetti paesaggistici dell'intervento, predisposto a

cura del progettista e costituente parte integrante del progetto inoltrato per l'ottenimento dei titoli abilitativi.

ART. 74 - DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI VINCOLATI

I beni e le aree sottoposti ad un regime di vincolo, a norma della legislazione vigente e dei piani sovraordinati, sono individuati dalle tavole del P.d.R., con particolare riferimento alle tavole C.2.1 e C.2.2, C.2.3, C.2.4.

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

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

ART. 75 - VINCOLI AMMINISTRATIVI

I vincoli amministrativi presenti o istituiti sul territorio comunale sono:

75.1 - FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE.

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

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

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

Su tali aree, ai sensi delle vigenti normative (art. 338 del T.U.LL.SS., modificato dalla Legge 17.10.1957, n. 983 e ripreso dall'art. 28 della L. n. 166/2002), è consentito realizzare opere cimiteriali ed opere ad esse 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.

All'interno della zona di rispetto, per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, oltre interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo, oltre che ristrutturazione edilizia.

In caso di sostituzione edilizia (demolizione con ricostruzione su diverso sedime e con diversa localizzazione) sono ammessi spostamenti di volumetria e di sedime unicamente finalizzati ad ampliare la distanza preesistente dal limite cimiteriale.

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

75.2 - FASCIA DI RISPETTO DEL DEPURATORE.

E' la fascia di rispetto di 100 m definita dal punto 1.2 dell'allegato 4 della Delibera 4 febbraio 1977 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento e individuata dalla cartografia del PGT.

All'interno di tale fascia vige un vincolo di inedificabilità assoluta, fatto salvo il mantenimento degli edifici, delle strutture e degli impianti esistenti.

Per gli edifici e le attrezzature esistenti all'interno della fascia di rispetto sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, oltre interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo, oltre che ristrutturazione edilizia.

In caso di sostituzione edilizia (demolizione con ricostruzione su diverso sedime e con diversa localizzazione) sono ammessi spostamenti di volumetria e di sedime unicamente finalizzati ad ampliare la distanza preesistente dal limite cimiteriale.

Eventuali modifiche del disegno e della profondità della zona di rispetto del depuratore conseguenti ad interventi sugli impianti non necessitano di variante al PGT.

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

É comunque consentita la coltivazione agricola delle aree ricadenti nella fascia di rispetto.

75.3 - FASCE DI PRIMA APPROSSIMAZIONE DELLE LINEE AEREE DI ELETTRICITÀ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- opere stradali (carreggiate, marciapiedi, banchine, ecc..) e relativi impianti;
- parcheggi;
- opere di verde e di arredo stradale;
- opere di ambientazione dell'infrastruttura e di mitigazione degli impatti da essa generati;
- percorsi pedonali e piste ciclabili;
- strutture di servizi tecnologici di interesse pubblico (distribuzione e trasformazione energia elettrica, gas, infrastrutture della rete idrica, telefonica, ecc...);
- pensiline per i pubblici esercizi di trasporto
- impianti tecnologici al servizio della rete stradale
- stazioni di rifornimento carburanti nei limiti ammessi dai precedenti artt. 56 *lettc*) e 57.
- autolavaggi e altre attività di servizio alla mobilità, nei limiti ammessi dai precedenti artt. 56 *lettc*) e 57.

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

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

75.5 - FASCE DI RISPETTO FERROVIARIO.

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

Lungo il tracciato della linea ferroviaria è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza inferiore a 30 m dal limite della zona di occupazione della rotaia più vicina.

Allo stesso modo non è possibile costruire recinzioni ad una distanza inferiore a 6 m. Laddove le recinzioni siano di altezza inferiore a m 1,50 la distanza può essere diminuita a 5 m.

Le fasce di rispetto individuate dalla cartografia del Piano delle regole comprendono le aree interessate dalla linea ferroviaria FNM, dalla Stazione e da tutti gli apprestamenti tecnici, i servizi e gli edifici ad essa collegati. Nell'edificio della stazione possono essere insediati oltre agli apprestamenti tecnici di servizio

all'attività ferroviaria, anche le attività paracommerciali di servizio agli utenti ferroviari e attività di servizio pubblico in genere.

75.6 - AREE DI RISCHIO ARCHEOLOGICO.

Il PdR individua nella sua strumentazione cartografica le aree di rischio archeologico.

Esse sono le aree all'interno delle quali la Soprintendenza per i Beni archeologici della Lombardia ha fornito indicazioni di avvenuto ritrovamento di reperti archeologici con nota in data 18/10/2012 prot. 14010/34.19.01/04 e per le quali ha successivamente fornito i perimetri delle aree da sottoporre ad un regime di attenzione, nonchè le aree interne al perimetro del Centro Storico per le quali la Soprintendenza ha richiesto l'attivazione di un regime di attenzione.

All'interno delle aree appositamente perimetrate e dei perimetri del Centro storico ogni intervento che comporti scavi o movimentazione di terra deve essere preventivamente comunicato alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia affinché sia possibile valutare ogni possibile interferenza con presenza archeologiche e sia possibile eseguire un controllo archeologico sul cantiere nei casi in cui sarà ritenuto opportuno da parte dell'ente ministeriale.

75.7 - FASCE DI RISPETTO DA GASDOTTI.

Il PdR individua nella sua strumentazione cartografica i gasdotti SNAM che interessano il territorio comunale.

Ai sensi del DM 24.11.1984 e del DM 17.04.2008, sono indicate le fasce di rispetto dalle condotte in pressione. Tali fasce, tuttavia, sono da intendersi come indicative, in quanto la posizione del tracciato deriva da un'interpretazione della cartografia 1/25.000 fornita da SNAM e non da un rilievo del tracciato.

Pertanto le fasce di rispetto indicate sono da intendersi come fasce di attenzione, all'interno o in prossimità delle quali occorre procedere, prima dell'ottenimento dei titoli abilitativi di interventi di trasformazione del suolo, al rilievo topografico di dettaglio (anche tramite richiesta all'ente gestore) finalizzato alla precisa individuazione del gasdotto, nonchè all'ottenimento del nulla osta autorizzativo da parte dell'ente gestore in merito alle distanze di sicurezza da rispettare negli interventi.

I vincoli di difesa del suolo presenti nel territorio comunale sono:

76.1 - ZONE DI RISPETTO POZZI E SORGENTI (D.LGS 152/2006)

Sono le aree di salvaguardia atte a assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorse idriche destinate al consumo umano istituite ai sensi dell'art. 94 del D.lgs. n. 152/2006 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le aree di salvaguardia, come individuate sugli elaborati grafici dell'indagine geologico tecnica del territorio comunale, e riportate sulle tavole del Piano delle regole sono distinte nelle seguenti zone:

1. Zona di Tutela assoluta. Le zone di tutela assoluta dei pozzi pubblici ad uso potabile, previste dall'art.94 comma 3 del D.Lgs 152/2006, aventi una estensione minima di 10 mt. di raggio dal punto di captazione, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio;
2. Zona di rispetto e di protezione. L'estensione delle zone di rispetto di tipo geometrico deve essere di 200 m di raggio dal punto di captazione ed approvvigionamento ad uso idropotabile (art. 94 comma 6 D.lgs. 152/06 e d.g.r. 7/12693 del 10/4/2003).

In tale area è vietata la presenza di centri di pericolo, quali:

- dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi a eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali - quantitative della risorsa idrica;
- gestioni di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;

- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Le opere o le attività sopra indicate, se presenti nelle zone di rispetto devono essere allontanate ove possibile e in ogni caso devono essere messe in sicurezza.

L'attuazione, in queste zone, di interventi quali:

- fognature;
- edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
- pratiche agronomiche,

è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti a una ripermutazione della zona di rispetto secondo i criteri idrogeologico o temporale, con le modalità riportate nel D.G.R. 6/15137 del 1996.

Nel caso delle fognature sono da prevedere ulteriori sistemi di protezione quali per esempio la protezione a "doppia camicia" o altro.

Nel caso di realizzazione di nuovi punti di captazione della risorsa idrica per il consumo potabile umano, l'ubicazione dovrà essere preceduta dalla delimitazione delle fasce di rispetto secondo il criterio temporale previsto nel DGR 6/15137 del 1996 e in seguito alla realizzazione di specifiche prove di portata per valutare il grado di produttività e di potenzialità del nuovo impianto.

76.2 - FASCIA DI RISPETTO DEL RETICOLO IDROGRAFICO - VINCOLO DI POLIZIA IDRAULICA, AI SENSI DEL R.D.523/1904 E R.D. 368/1904;

Le fasce di rispetto fluviale dei corsi d'acqua appartenenti al demanio fluviale, al reticolo idrico principale e minore e dei consorzi di bonifica sono riportate negli elaborati di "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.

76.3 - CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA AI SENSI DELLE DGR 22 DICEMBRE 2005, N. 8/1566 E DGR 28 MAGGIO 2008, N. 8/7374.

Gli interventi previsti dal PGT dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica così come definite nella DGR 22 dicembre 2005, n. 8/1566 e DGR 28 maggio 2008,

n. 8/7374, nell'Indagine Geologico tecnica di supporto al PGT, ad esso allegata ed individuate cartograficamente nella medesima Carta della Fattibilità.

Sulla base della mappatura della carta di sintesi le classi di fattibilità sono state riportate anche all'interno della cartografia del Piano delle regole.

Tale cartografia fornisce quindi anche indicazioni in ordine alle limitazioni e alle destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni per gli interventi urbanistici, e indica gli studi ed indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti.

76.4 – VINCOLO IDROGEOLOGICO - ART. 1 R.D.L. DEL 30 DICEMBRE 1923, N° 3267.

La cartografia di piano individua le aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 R.D.L. del 30 Dicembre 1923, n° 3267, istituito nel territorio comunale con delibera n° 71 del 20 Novembre 1943, cioè *"...i terreni di qualsiasi natura e destinazione che, per effetto di forme di utilizzazione contrastanti con le norme di cui agli artt. 7, 8 e 9 (di cui al R.D.L.) possono con danno pubblico subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque"*.

L'individuazione degli ambiti soggetti a vincolo idrogeologico operata dalla tavola del PdR è da intendersi quale ausilio agli uffici comunali per l'individuazione delle aree interessate dal vincolo. Tuttavia il regime di vincolo deriva direttamente dall'individuazione di dettaglio operata dal decreto di apposizione del vincolo stesso, che trova, pertanto, prioritaria e prevalente applicazione rispetto alle eventuali difformi indicazioni contenute nelle tavole del PdR e del PGT in genere.

Tali aree partecipano alla dotazione volumetrica complessiva dell'azienda agraria secondo i disposti di cui all'art.59 della LR12/05, ma gli interventi edilizi dovranno essere realizzati all'esterno degli ambiti vincolati.

Per i terreni vincolati la trasformazione dei boschi in altre qualità di coltura è subordinato non solo ai vincoli di ammissibilità individuati dal PIF vigente, ma anche alla preposta autorizzazione regionale di cui all'art. 7 del R.D.L. e alle modalità da essa prescritte.

76.5 - RISPETTO DELLE ZONE SIC E ZPS.

Per tutte le aree ricomprese nelle zone Buffer previste nei Piani a tutela dei SIC e ZPS si rimanda alle relative norme, nonché alle previsioni relative alla specifica Valutazione di Incidenza.

76.6 – PIANO DI SETTORE PER LA TUTELA GEOLOGICA ED IDROGEOLOGICA DEL PARCO REGIONALE DEL CAMPO DEI FIORI.

Anche se non allegate alle presenti norme, vigono le norme del Piano di settore per la Tutela Geologica ed Idrogeologica del Parco Regionale del Campo dei Fiori e il divieto previsto dall'art.6 del PTC del Parco di realizzare nuovi capannoni o edifici industriali e artigianali per lo svolgimento di attività nocive o insalubri nelle aree e negli edifici esterni al Parco ma ricompresi entro un raggio di 300 m dallo stesso perimetro.

ART. 77 - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Sono aree non soggette a trasformazione urbanistica:

- le aree ricomprese nelle fasce di rispetto del reticolo idrico riportate negli elaborati di “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.;
- le aree ricomprese nella classe di fattibilità geologica IV individuate nella Carta della Fattibilità Geologica dello studio geologico del territorio allegato al PGT quale sua parte integrante e sostanziale ;
- i seguenti ambiti di protezione elevata ricompresi nel progetto della Rete Natura 2000:
 - Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT2010401 “Parco Regionale Campo dei Fiori”
 - Sito di importanza comunitaria (SIC) IT2010003 “Versante Nord del Campo dei Fiori”
 - Sito di importanza comunitaria (SIC) IT2010004 “Grotte del Campo dei Fiori”.

ART. 78 – RICHIAMO AI CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI

Ai fini della piena comprensione delle previsioni della pianificazione comunale, le tavole del Piano delle regole – Indicazioni di Piano – individuano le aree interessate dalle prescrizioni del Piano dei Servizi al quale comunque è demandata ai sensi di legge (art. 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n° 12) la regolamentazione e la pianificazione delle aree per servizi pubblici o di interesse generale.

ART. 79- EDIFICAZIONE ESISTENTE - DIFFORMITÀ DAL PIANO DELLE REGOLE

E' vietata qualsiasi trasformazione o alterazione dello stato di fatto che non si adegui alle previsioni del Piano delle Regole.

Le costruzioni esistenti che alla data di adozione del Piano delle Regole risultino in contrasto con le destinazioni di zona, o con altre previsioni di piano, potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo che non aumentino la S.I.p., oppure da interventi di adeguamento alle norme di zona.

Le opere abusive, condonate ai sensi di legge, possono essere oggetto di qualunque tipo di intervento purché conforme alle disposizioni del PGT; in caso di contrasto con le disposizioni del PGT possono essere solo oggetto di manutenzione ordinaria o straordinaria o di risanamento conservativo che non determinino la configurazione di un nuovo organismo edilizio.

ART. 80 – COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (ART. 57 DELLA L.R. 11 MARZO 2005, N. 12)

Ogni intervento da realizzarsi sul territorio comunale è soggetto alle prescrizioni e alle indicazioni delle “norme geologiche di piano” contenute nel documento denominato “COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO” redatto ai sensi dell’art. 57 della L.R. 11 marzo 2005, n°12.

ART. 81 – RIFERIMENTI NORMATIVI PER IL SETTORE COMMERCIALE

Nel testo della presente normativa, per i riferimenti alle disposizioni nazionali e regionali di settore ove non si utilizzi la descrizione analitica di una legge o articolo di normativa, o la denominazione estesa utilizzata nelle leggi, si farà riferimento alla seguente terminologia:

- DECRETO DI RIFORMA DEL COMMERCIO, o semplicemente DECRETO: D.Lgs. 31.03.98 N. 114 “Riforma della disciplina relativa al settore commercio, a norma dell’art. 4, comma 4, della Legge 15.03.97 n. 59”.
- TESTO UNICO COMMERCIO: Legge della Regione Lombardia N. 6 del 02.02.2010 “Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere”.
- PROGRAMMA TRIENNALE: Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2006-08, approvato con D.C.R. n. 215 del 02.10.2006 e successive modifiche ed integrazioni.
- MODALITA APPLICATIVE: Modalità Applicative del PTSSC 2006-08 approvate con DGR n. VIII/5054 del 04.07.2007 come modificate con DGR VIII/5258 del 02.08.2007.
- INDIRIZZI REGIONALI: DGR VIII/6024 del 05.12.2007 “Medie strutture di vendita: disposizioni attuative del PTSSC 2006-08” e successive modifiche ed integrazioni.
- DELIBERA CRITERI: deliberazione comunale avente ad oggetto “individuazione dei criteri per l’autorizzazione delle medie strutture di vendita, ai sensi dell’Art. 8, comma 3 del D.Lgs. 114/98”.
- LEGGE REGIONALE TERRITORIO: Legge della Regione Lombardia N. 12 del 11.03.2005 “Legge di Governo del Territorio” e successive modifiche ed integrazioni.

ART.82 - Edificazione in aree agricole nello stato di fatto (art.43 comma 2 bis della LR 12/05)

Ai sensi dell’art.43 comma 2 bis della LR 12/05, gli interventi di nuova edificazione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione del 5%, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

La tavola C4 del PdR individua, a tal fine, le aree agricole nello stato di fatto alla data del 14 marzo 2008, così come desunte dalla Banca Dati Regionale.

ALLEGATO - CHECK LIST DI CONTROLLO DEI PIANI URBANISTICI E DEI PROGETTI EDILIZI.

La seguente *chek list* è suddivisa in due parti.

La prima parte contiene criteri utili a valutare le proposte insediative della pianificazione attuativa.

La seconda parte contiene invece criteri di scala di maggiore dettaglio ed è utile per valutare i progetti in sede di istruttoria per l'approvazione edilizia.

I criteri non sono tutti da “rispettare” ma sono, ove applicabili, tutti da “considerare”, evidenziando agli Uffici Comunali i motivi della loro eventuale esclusione e le modalità della loro applicazione: la loro compilazione deve costituire un ausilio ai progettisti per la messa a punto di un “linguaggio comune” relativamente alla sostenibilità degli interventi.

Le check-list sono quindi da strutturare e da redigere come segue:

Criterio	Modalità attuative	Applicabile		Motivi di esclusione o modalità di applicazione
		sì	no	
.....	sì	no

Check-list – 1^ parte (piani attuativi)

Criteri urbanistici	Modalità attuative
Orientamento dell'edificio	Gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra gli edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest. Gli spazi che hanno bisogno di meno riscaldamento e illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere disposti lungo il lato Nord.
Sistemazione delle aree circostanti gli edifici e parcheggi "verdi"	Al fine di produrre effetti positivi sul microclima attorno ai fabbricati, le aree circostanti al sedime del fabbricato esposte alla radiazione solare estiva dalle ore 12 alle ore 16 (ora solare) dovrebbero essere realizzate a tappeto erboso per la larghezza di almeno cm 100. Nel caso non sia praticabile l'impiego di superfici a verde, si dovrebbero impiegare pavimentazioni di tipo "freddo", scelte tra prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcestr. Per quanto riguarda le superfici a parcheggio si consiglia l'utilizzo di pavimentazione verde permeabile nelle aree carraie di pertinenza degli edifici (anche se deve essere valutata la vulnerabilità degli acquiferi in modo da evitare il pericolo di percolamento di sostanze inquinanti a causa di sversamenti accidentali) e la piantumazione di alberi adatti all'ombreggiamento del suolo (superficie coperta delle chiome maggiore uguale al 20% della superficie totale).
Impieghi di materiali da costruzione	Confacenti e relazionati al contesto edilizio e urbano circostante. Materiali ecosostenibili: per la realizzazione delle aree esterne è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili che devono rispettare le seguenti caratteristiche: ecologicità (devono essere prodotti con materie prime abbondanti e rinnovabili; devono avere processi di trasformazione e trasporto a ridotto consumo energetico e che non comportano condizioni di lavoro dannose per la salute), riciclabilità, igienicità e sicurezza a tutela della salute.
Diminuzione dell'effetto "isola di calore"	Spazi aperti progettati in modo da studiare e valorizzare l'apporto delle alberature, dei venti presenti, del contributo delle aree permeabili e pavimentate, dei corsi d'acqua, delle ombreggiature e dell'evaporazione, per ridurre l'effetto isola di calore negli spazi edificati e le esigenze di raffrescamento estivo e riscaldamento invernale degli edifici.
Cogenerazione-teleriscaldamento	Una delle novità più significative per il settore delle costruzioni è legata all'incentivazione dell'utilizzo della cogenerazione e del relativo teleriscaldamento. Dal punto di vista puramente esemplificativo, per cogenerazione deve intendersi la possibilità di produrre simultaneamente (a partire da un'unica fonte) sia energia elettrica che energia termica. In termini pratici questo vuol dire che per soddisfare la domanda elettrica e di condizionamento (caldo-freddo) di una abitazione, si potrebbe utilizzare un unico "ingresso di combustibile (ad esempio il tradizionale gas naturale oppure rinnovabili come biomasse) sfruttando in modo più efficiente le potenzialità energetiche della fonte, ottenendo il calore e in seconda battuta l'energia elettrica (questo tipo di cogenerazione si definisce "a calore utile", ossia progettata sulla base della domanda

	<p>termica presente nel territorio).</p> <p>Potrebbe dunque essere necessaria un'urbanizzazione energetica" dei nuovi insediamenti in modo coordinato, tramite cogenerazione e teleriscaldamento, si tratta di programmare un complesso unico di "servizi" energetici per le diverse utenze nel comparto urbanistico.</p>
Uso del verde con finalità di regolazione microclimatica e di protezione dell'inquinamento acustico e atmosferico	<p>Progetti degli spazi verdi che prevedono di studiare e valorizzare l'apporto delle alberature e degli spazi erbosi per la regolazione microclimatica e l'utilizzo di alberature, siepi e rilevati inseriti a protezione dell'inquinamento acustico e atmosferico.</p>
Uso del verde a fini paesaggistici, specie in presenza di contiguità di aree non omogenee del tessuto urbano	<p>Le aree alberate possono essere utilizzate a fini paesaggistici, anche e soprattutto quando si perviene a contiguità di tessuti urbani a forte contrasto, quale ad esempio una area di nuova edificazione in vicinanza di edifici storici.</p>
Uso del verde a fini ecologici, per il miglioramento di una strutturata rete ecologica comunale	<p>Un notevole innalzamento della qualità ecologica complessiva è dato dalla connessione delle aree verdi, pubbliche e di pertinenza, all'interno di una strutturazione di rete ecologica a livello comunale.</p>
Recupero delle acque per usi irrigui vasti	<p>Recupero delle acque reflue depurate e meteoriche per usi irrigui, utilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde pertinenziale e per i servizi condominiali.</p>
Mantenimento della permeabilità profonda dei suoli	<p>Nei nuovi interventi urbanistici e edilizi la sistemazione esterna di piazze e spazi pubblici, nonché delle aree libere nei nuovi interventi edilizi deve prevedere superfici permeabili, con alberature ad alto fusto.</p>
Illuminazione spazi esterni	<p>Flusso luminoso orientato verso il basso ad evitare inquinamento luminoso e utilizzo di lampade a basso consumo.</p> <p>Diversificazione delle ore di illuminazione esterna.</p> <p>Illuminazione con lampade a ridotto consumo energetico dei porticati aperti al pubblico transito.</p>

Check-list – 2^a parte (progetti edilizi)

Criteri edilizi e tecnologici	Modalità realizzative
Involucro	Componenti dell'involucro dotati di caratteristiche atte alla limitazione degli apporti solari estivi e delle dispersioni termiche invernali. Realizzazione strutture di tamponamento (pareti verticali, coperture, ecc.) isolate con un livello di isolamento termico superiore a quello minimo previsto dal regolamento nazionale allo scopo di ridurre il consumo di energia nella stagione invernale (sia gli edifici nuovi, sia gli edifici che devono essere ristrutturati).
Serramenti	Serramenti: si consiglia l'uso di serramenti con una trasmittanza media riferita all'intero sistema (telaio+vetrocamera) non superiore a 2,3 W/m ² K. Per quanto riguarda i cassonetti delle tapparelle, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici di legge, essere a tenuta all'aria e isolati termicamente nel rispetto del parametro di cui sopra.
Impianto termico	Nei nuovi edifici o in quelli per i quali è prevista la ristrutturazione dell'impianto di riscaldamento, può essere prevista l'installazione di caldaie a condensazione (generatori di calore a gas che consentono di produrre calore con un consumo di combustibile ridotto) , a biomassa, pompe di calore, sistemi radianti di riscaldamento.
Sistemi di regolazione e contabilizzazione dell'impianto termico	Installazione di sistemi di regolazione locali, quali ad esempio valvole termostatiche (valvole termostatiche: sistemi di regolazione locale che, agendo sui singoli elementi radianti, mantengono la corretta temperatura degli ambienti riscaldati, specie in presenza di apporti gratuiti, esterni e interni) agenti sui singoli elementi riscaldanti per il controllo temperatura degli ambienti (nella stagione fredda fra 18°C e 22°C). Contabilizzazione del calore individuale (spesa energetica dell'immobile ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario).
Pannelli solari termici per produzione di acqua calda sanitaria	Installazione di collettori solari per la produzione di acqua calda negli edifici adibiti a residenza con tetto piano o sulle falde esposte a sud, sud-est o sud-ovest.
Apporti solari passivi	Quali ad esempio serre bioclimatiche e logge aventi lo stesso scopo, muri ad accumulo, muri di Trombe, pareti ventilate, camini di ventilazione. Vengono considerati come volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici.
Tetto verde piano o inclinato	Con un miglioramento dell'inerzia termica estivo – invernale e drenaggio del deflusso delle acque meteoriche.
Superfici trasparenti	Per le nuove realizzazioni orientamento entro un settore di $\pm 45^\circ$ dal sud geografico e applicazione di schermature.
Sistemi fotovoltaici per la produzione di e.e.	Installazione di sistemi fotovoltaici per la produzione di energia elettrica allacciati alla rete elettrica di distribuzione, negli edifici con tetto piano o sulle falde esposte a sud, sud-est o sud-ovest.
Apporti del terreno per raffrescamento/riscaldamento	Quali ad esempio cavedi sotterranei, canalizzazioni sotterranee di aria
Ventilazione costante su ogni lato del fabbricato.	Garantire una ventilazione costante per l'eliminazione di fenomeni di condensa

Illuminazione spazi interni	Impianti elettrici per illuminazione con dispositivi di controllo/regolazione dei consumi (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc) e utilizzo di lampade a basso consumo.
Illuminazione naturale	Nelle nuove costruzioni si deve tenere conto di distanze sufficienti a garantire un corretto soleggiamento delle superfici esposte.
Protezione dal sole	Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi (schermature fisse o mobili) che ne consentano l'oscuramento. Le schermature fisse (aggetti, frangisole, logge, ecc.) devono essere congruenti con l'orientamento in cui vengono utilizzate.
Ventilazione controllata degli ambienti	Con ad esempio motori ad alta efficienza/basso consumo, scambiatori di calore aria in uscita/aria in entrata
Consumo di acqua potabile	Con contabilizzazione individuale; adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti.
Recupero acque grigie	Adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce.
Materiali naturali e finiture biocompatibili	<p>Materiali ecosostenibili: per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili che devono rispettare le seguenti caratteristiche:</p> <p>eco logicità (devono essere prodotti con materie prime abbondanti e rinnovabili; devono avere processi di trasformazione e trasporto a ridotto consumo energetico e che non comportano condizioni di lavoro dannose per la salute), riciclabilità, igienicità e sicurezza a tutela della salute, sicurezza in caso di incendio, traspirabilità e permeabilità al vapore, proprietà termiche e acustiche, durabilità, reperibilità.</p> <p>Inoltre i nuovi insediamenti potranno essere realizzati con: le strutture verticali portanti in muratura con elevate caratteristiche di accumulo termico, traspirazione e igroscopicità, mentre le strutture orizzontali portanti dovranno essere realizzate in legno con elevate caratteristiche di isolamento e igroscopicità; strutture di copertura in legno ventilate; intonaci interni ed esterni, tinte e vernici privi di inquinanti, solventi e pigmenti chimici, realizzati a base di cere, calci, oli e resine naturali atti a garantire il massimo grado di traspirazione;</p> <p>materiali coibenti naturali e privi di trattamenti sintetici altamente traspiranti e che assorbono umidità.</p> <p>Per gli edifici esistenti è consigliato l'uso e il recupero dei materiali in sito e l'utilizzo di tecnologie traspiranti.</p>
Connessione alla rete di cogenerazione-teleriscaldamento	Allaccio delle unità edilizie alla rete, ove esistente nella zona urbana oggetto dell'intervento
Riduzione effetto del gas Radon	Negli edifici di nuova costruzione dovrà essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato, in particolare nei locali interrati e seminterrati si devono adottare accorgimenti