

Regione Lombardia



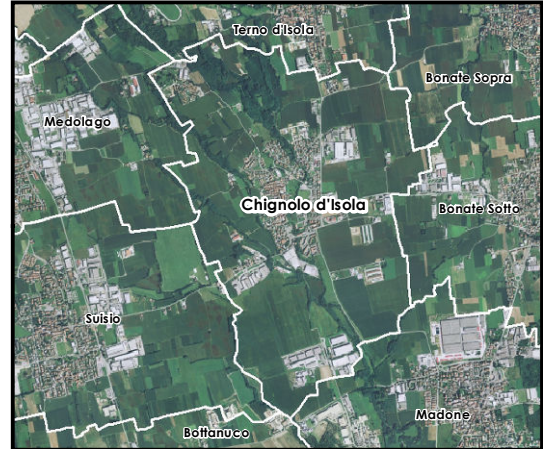
Comune di Chignolo d'Isola



Provincia di Bergamo

COMUNE DI CHIGNOLO D'ISOLA

Piano di Governo del Territorio



Coordinamento e Progetto

dott. ing. PIERGUIDO PIAZZINI ALBANI

Collaboratori

dott. Daniele Paolo Piavani

ing.jr Jennifer Santoro

Studio Paesistico

Studio DRYOS - dott. Angelo Ghirelli

Studio Geologico

Studio GEOLOGICO - dott. geol. Carlo Pedrali

PIANO DELLE REGOLE

All.2

Adottato con deliberazione del C.C. n. _____ del _____
Pubblicato sul B.U.R.L. n. _____ del _____
Approvato con deliberazione del C.C. n. _____ del _____
Pubblicato sul B.U.R.L. n. _____ del _____

NORMATIVA

Data

Luglio 2014

TITOLO I

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 Attuazione

- 1) Le presenti norme stabiliscono la disciplina sia urbanistica sia edilizia per l'attuazione del Piano delle Regole del Comune di Chignolo d'Isola, ai sensi della LR 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali.
- 2) Le previsioni e la normativa del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole non ammettono deroghe tranne che per opere pubbliche o di interesse pubblico.

La deroga è accordata previa deliberazione del Consiglio Comunale nell'osservanza dell'art. 40 della L.R. n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 2 Modalità di attuazione e perequazione urbanistica

- 1) Il Piano delle Regole si applica sia per interventi diretti o per quelli indiretti stabiliti dalle presenti Norme.
- 2) Gli interventi diretti del Piano delle Regole sono quelli stabiliti sulla base di Titoli Abilitativi quali: Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione Certificata di Inizio Attività, Comunicazione di interventi liberi.
- 3) Il rilascio del Permesso di Costruire potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente, qualora prescritti nelle presenti norme o nei casi di cui all'art. 21.
- 4) L'intervento diretto si applica negli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, nel Centro Storico e nelle aree libere interne al tessuto consolidato per le previsioni del Piano dei Servizi, delle infrastrutture e degli impianti, nonché per gli ambiti rurali e il recupero degli edifici esistenti, negli ambiti a valenza paesistica e ambientale.
- 5) Gli interventi indiretti di attuazione del Piano delle Regole sono quelli realizzabili sulla base di strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata previsti dalle vigenti legislazioni in materia.
- 6) L'intervento indiretto stabilisce le modalità di attuazione negli Ambiti di Trasformazione così come riportati dal Documento di Piano e negli interventi di riqualificazione urbana previsti nel Piano delle Regole, nonché negli ambiti per servizi per i quali è ammesso in alternativa anche l'intervento diretto attraverso Permesso di Costruire Convenzionato.
- 7) I Piani Attuativi devono procedere in "convenzionamento" ed essere redatti in relazione al principio della perequazione urbanistica, in modo da garantire l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione comunale da parte delle proprietà interessate.

8) Il Piano delle Regole si attua quindi mediante:

Interventi indiretti:

- a) Piani Particolareggiati di esecuzione, le cui modalità di definizione verranno stabilite dall'Amministrazione Comunale, che potrà anche tener conto delle eventuali richieste avanzate dai privati, fatti sempre salvi i disposti delle leggi in materia;
- b) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni;
- c) Programmi Integrati di intervento di cui agli Artt. 87 e segg. della LR 12/2005 sul patrimonio edilizio consolidato
- d) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui agli Art 27 e seguenti della legge 12/2005, negli ambiti assoggettati a obbligo di P.R. dal presente Piano delle Regole o con successiva deliberazione del Consiglio Comunale.
- e) Sportelli unici per attività produttive Suap all'interno del tessuto consolidato.

Interventi diretti:

- a) Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'Art 10, 2° comma della L.R. 12/2005 e delle presenti norme;
- b) Permesso di Costruire secondo, le prescrizioni dell'ambito, quando non sia prevista dal Piano delle Regole la necessità di un preventivo Piano Attuativo;
- c) Denuncia di Inizio Attività di cui D.P.R. 380/2001 e L.R. 12/2005;
- d) Segnalazione Certificata di Inizio Attività;
- e) Comunicazione interventi edilizi liberi ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/2001

9) Il piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

- a) Contenimento del consumo del suolo ;
- b) Realizzazione di edilizia bioclimatica al fine del risparmio energetico;
- c) Definizione delle destinazioni d'uso;
- d) Possibilità di cambi di destinazione d'uso e/o di trasformazioni con demolizione e ricostruzione degli edifici, all'interno del tessuto consolidato mediante Permesso di Costruire convenzionato;
- e) Possibilità di presentare Piani di Recupero all'interno del centro storico anche se non individuati nella tavola di piano;
- f) Definizione degli interventi edilizi;
- g) Definizione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e le relative opere;
- h) Definizione degli ambiti e degli interventi volti alla valorizzazione e tutela degli ambiti agricoli;

10) Inoltre il Piano delle Regole:

- a) Recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano;
- b) Definisce un assetto conformativo dei suoli;

Art. 3 Disposizioni per la corretta applicazione del Piano delle Regole

1) Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti, su cui sono riportate le aree ed i vincoli del Piano delle Regole, archivio da aggiornarsi con continuità anche in sede di rilascio di Permessi di Costruire, di D.I.A. o SCIA e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

Sulle mappe descritte nel precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici delle aree le cui possibilità edificatorie hanno già avuto utilizzazione in tutto o in parte.

- 2) La domanda di Permesso di Costruire o di D.I.A. o SCIA devono essere corredate di una tavola estratta dalle mappe di cui al precedente comma, aggiornata alla data di presentazione della domanda sulla quale devono essere riportati in modo chiaro ed evidente l'ingombro e la localizzazione dell'edificio, nonché la superficie che viene allo stesso vincolata per il rispetto degli indici.
- 3) In aree sprovviste o carenti di urbanizzazioni, la domanda deve indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo previsto dalla normativa vigente; in tal caso deve essere prodotto idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la specifica indicazione dei caratteri e della modalità delle stesse, anche relativamente alla loro realizzazione ed ai tempi della medesima; il Permesso di Costruire sarà convenzionato in ordine alla definizione della modalità attuativa.
Ove il concessionario abbia dichiarato ai sensi del comma che precede, di volersi obbligare a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, il Responsabile del Procedimento notifica con lo stesso atto le valutazioni del Comune in ordine al progetto ed al capitolato delle opere stesse proposte dal richiedente; precisa la misura in cui tali opere sono accettate dal Comune a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione; comunica l'entità della quota di contributo eventualmente ancora dovuto dopo effettuato lo scomputo; prescrive le garanzie (fidejussioni) per l'esatta esecuzione delle opere urbanizzative; indica i tempi di realizzazione delle opere medesime.
- 4) Per quanto concerne la procedura di affidamento delle opere di urbanizzazione o opere prescritte quali compensazioni urbanistiche, valgono le disposizioni normative vigenti al momento del convenzionamento.

Art. 4 Allegati ed Elementi costitutivi e allegati del Piano delle Regole

Gli allegati del Piano delle Regole sono i seguenti:

- C1 Ambiti da assoggettare a specifica disciplina
- C2 Centro Storico – Disciplina degli interventi
- C3 Tavola dei vincoli
- Allegato 1 – Relazione
- Allegato 2 – Normativa

TITOLO II

PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO

Art. 5 Definizione degli indici urbanistici edilizi

Gli indici o parametri urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

1) Sf Superficie territoriale

La superficie territoriale sulla quale si applica il rapporto di utilizzazione (Ru) è l'area di un intero ambito o di un comparto delimitato da apposito segno grafico sulla tavola di Piano delle Regole, in cui è previsto l'obbligo di intervento preventivo (Piano Attuativo).

Viene misurata al lordo delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria previste dagli eventuali piani attuativi ed al netto delle aree pubbliche eventualmente già esistenti (strade, piazze, ecc...).

Viene espressa in mq.

2) Sf Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria Ru, si intende la superficie netta dei lotti edificabili, cioè le porzioni di area edificabile risultanti al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dei sedimi stradali.

Essa è l'area di pertinenza delle costruzioni e viene espressa in metri quadrati (mq.).

3) Sc Superficie coperta

Per superficie coperta s'intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le costruzioni fuori terra, compresi cavedi, chiostrine e sporti.

Non vengono considerati sporti agli effetti del calcolo della superficie coperta fino ad un limite di ml 1,50: gronde, balconi non collegati fra loro verticalmente o a terra, pensiline a sbalzo nonché pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi alle costruzioni; nel caso dovessero superare il limite di mt. 1,50 rientra nel conteggio unicamente la superficie in eccedenza.

Relativamente agli ambiti produttivi non vengono considerati nel calcolo della superficie coperta sbalzi e pensiline fino ad un limite di ml 3,50.

La distanza minima fra lo sbalzo ed i confini sia di proprietà sia stradali deve essere in ogni caso di m. 2,50.

Non vengono computati nella superficie coperta: i fabbricati, esterni alla sagoma dell'edificio, considerati interrati nella superficie residenziale complessiva (Src), le piscine, le vasche all'aperto, le scale di sicurezza aperte; i piani caricatori in ambiti produttivi.

Non vengono computati nella superficie coperta i porticati nei limiti previsti dal successivo comma 4, lettera c).

Essa viene espressa in metri quadrati (mq.).

4) Src Superficie residenziale complessiva

Per superficie residenziale complessiva di pavimento s'intende la superficie compresa nel perimetro esterno delle pareti di chiusura di ciascun piano agibile o abitabile, nonché degli eventuali piani seminterrati, interrati e soppalchi adibiti a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, locali pubblici e comunque agibili o abitabili con permanenza, almeno temporanea, di persone, così come ridefiniti dal Regolamento Edilizio.

Non sono computati nella superficie residenziale complessiva gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi.

Essa viene espressa in metri quadrati (mq.).

Dal computo sono inoltre escluse:

- a) per i fabbricati residenziali, le superfici degli accessori, dei servizi complementari dell'edificio, i box e i relativi spazi di manovra e disimpegno, completamente interrati;

Nella pertinenza esterna ai fabbricati saranno "considerati interrati" anche gli accessori, i servizi complementari dell'edificio, i box e i relativi spazi di manovra e disimpegno, nei seguenti casi:

- rispetto dagli spazi pubblici, strade, percorsi pubblici della distanza pari a quella concessa per i fabbricati principali;
 - nelle aree di distacco dai confini fino a mt. 1,50 dal confine stesso, aventi altezza massima di mt 1,50 dal piano di spiccato al punto più alto compreso il ripristino dell'eventuale terreno vegetale o la formazione di pavimentazioni in genere;
- b) per i fabbricati residenziali, le superfici dei locali seminterrati, utilizzati come accessori, servizi complementari dell'edificio, box e relativi spazi di manovra e disimpegno, posizionati all'interno del corpo di fabbrica, purché l'estradosso del 1° solaio fuori terra non superi la quota di spiccato di mt. 0,50;
- c) i porticati ed i loggiati, ancorché chiusi su due o tre lati, per una superficie massima complessiva per piano non superiore al 20% della superficie del piano di riferimento calcolata escludendo la superficie degli stessi porticati e loggiati, verificata per ciascun piano fuori terra, senza possibilità di trasferimento della superficie ammissibile tra i diversi piani. Nel caso venga superato tale limite del 20%, rientra nel conteggio unicamente la superficie in eccedenza. Non rientrano in tale limite i porticati ed i loggiati asserviti ad uso pubblico;
- d) i balconi, ancorché chiusi su due o tre lati;
- e) le superfici dei sottotetti che abbiano un'altezza all'imposta interna dalla gronda non superiore a ml. 0,80 e un'altezza all'intradosso del colmo della copertura non superiore a mt. 2,50; per imposta interna della gronda si intende l'intersezione reale o virtuale della linea spiovente d'intradosso delle falde di copertura e il filo interno della muratura perimetrale; per intradosso di colmo si intende l'intersezione reale o virtuale delle sommità delle linee di falda della copertura o l'intersezione reale o virtuale della sommità della linea d'intradosso delle falde di copertura e il filo interno della muratura perimetrale nel caso di coperture o porzioni di coperture a falda unica.
- f) le scale aperte, i vani scala ed ascensori condominiali a servizio di almeno tre o più livelli fuori terra (compreso il piano terra), gli atri d'ingresso dei fabbricati comuni a più alloggi fino ad una superficie massima complessiva di mq 15,00 per ogni fabbricato, rientrando nel calcolo la sola superficie in eccedenza;

- g) i piani terra o porzione di essi adibiti a parcheggio pubblico o assoggettato a servitù di uso pubblico;
- h) autorimesse ricavate al piano terreno dei fabbricati, con altezza utile interna massima di m. 2,50, con superficie lorda non superiore a mq 25,00 per ogni unità immobiliare;
- i) i locali caldaia nella misura minima prevista dalle norme in materia di prevenzione incendio e comunque sino ad una superficie massima di 6 mq., i depositi delle immondizie ed i locali contatori nella misura complessiva di 1 mq. per ogni unità abitativa;
- j) i fabbricati accessori fuori terra esistenti e regolarmente autorizzati, con altezza netta pari o inferiore a m.2,50 misurata all'imposta esterna di gronda;

Le superfici destinate ad attività produttive e terziarie ove ammissibili sono ai soli effetti del computo di cui alla presente norma considerati come superfici residenziali.

5) S.I.p. Superficie lorda di pavimento per attività produttive

Per superficie lorda complessiva di pavimento inerente i fabbricati produttivi, commerciali o per attività terziarie, si intende la superficie compresa nel perimetro esterno delle pareti di chiusura di ciascun piano agibile, nonché gli eventuali piani seminterrati, interrati o soppalcati.

Dal computo della superficie lorda di pavimento sono esclusi:

- a. i piani interrati destinati a parcheggio;
- b. le centrali tecnologiche, i locali quadri e le cabine di trasformazione, poste ai piani interrati o sulle coperture degli edifici;
- c. le scale di sicurezza aperte;
- d. gli oggetti aperti, i terrazzi, i balconi e le gronde, fino ai limiti previsti dall'art.5 comma 3.
- e. Magazzini interrati ad esclusivo uso deposito dell'attività produttiva presente nell'immobile con altezza interna massima non superiore a m.2,50.

Essa viene espressa in metri quadrati (mq.).

6) Ss Superficie di standard urbanistici a livello comunale per la residenza, per gli insediamenti produttivi e terziari

Per superficie di standard urbanistici a livello comunale s'intende la superficie delle aree destinate o da destinare alle opere di urbanizzazione secondaria, a spazi pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico, da reperire all' interno dell'area soggetta a pianificazione attuativa.

Essa viene espressa in metri quadrati (mq.) o in metri quadrati per abitante teorico insediato o da insediare nell'area stessa (mq./ab.) relativamente agli insediamenti residenziali; in metri quadrati (mq) o in percento (%) della S.I.p. relativamente agli insediamenti terziari; in metri quadrati (mq) o in percento (%) della S.I.p. relativamente agli insediamenti produttivi.

7) Q Rapporto massimo di copertura

Per rapporto massimo di copertura si intende il rapporto fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

Esso viene espresso in percento (%).

8) RU Rapporto d'utilizzazione

E' il rapporto tra la superficie residenziale complessiva ammissibile e la superficie del lotto edificabile.

Si esprime in mq./mq.

Nel caso di Piani Attuativi in ambiti di trasformazione è il rapporto tra la superficie residenziale complessiva (S.r.c.) ammissibile e la superficie territoriale.

9) Calcolo delle volumetrie teoriche ai fini del dimensionamento di Piano delle Regole e dei riferimenti agli obblighi di legge

Il volume teorico degli edifici negli insediamenti residenziali è calcolato moltiplicando l'altezza lorda teorica d'ogni piano, fissata convenzionalmente in m. 3,00, per la superficie residenziale complessiva (S.r.c.) computata secondo i criteri di cui alle presenti norme; tale definizione viene utilizzata per la determinazione degli abitanti insediabili, per la determinazione dei contributi concessori, riferiti alla residenza, nonché per la determinazione delle quantità di parcheggi privati da realizzare in relazione a quanto disposto al successivo art. 7 delle presenti norme.

10) H max - Altezza massima della costruzione

Per gli edifici a carattere residenziale o simili l'altezza è determinata dalla media aritmetica delle altezze delle quattro facciate misurate dal piano di spiccato (quota 0.00) fino alla quota più alta fra le seguenti:

- a) radice esterna dell'imposta di gronda;
- b) intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile e se questo risultasse inclinato, deve essere considerato il punto medio, nel caso di sottotetto abitabile;
- c) linea superiore della gronda o parapetto pieno di coronamento.

Per i fabbricati esistenti alla data di approvazione del P.G.T., nel caso di utilizzo dei sottotetti in relazione ai disposti della Legge 15/96 e successive L.R. n. 22/99, l'altezza del fabbricato viene misurata dal piano di spiccato (quota 0.00) alla radice interna d'imposta di gronda.

Per gli edifici a carattere produttivo e per impianti e attrezzature agricole l'altezza è determinata tra il piano di spiccato e la più alta delle seguenti quote:

- a) imposta delle travi trasversali d'appoggio della copertura;
- b) intradosso della volta misurato a 2/3 della freccia della stessa;
- c) l'intradosso del solaio del piano più elevato con destinazione compatibile e quella di zona.

La pendenza massima delle falde di copertura, con esclusione della zona A1 – Centro Storico – sia per gli edifici civili, che industriali, artigianali e commerciali, non potrà essere superiore al 40%.

11) P max - Pendenza massima

La pendenza massima delle falde di copertura, con esclusione dell'ambito di valorizzazione dei tessuti storici, sia per gli edifici civili, che industriali, artigianali e commerciali, non potrà essere superiore al 40% indipendentemente dall'altezza dei fabbricati.

Per pendenza massima s'intende l'inclinazione massima ammissibile delle falde del tetto indipendentemente dall'altezza dei fabbricati.

Essa viene espressa in percentuale (%).

12) De - Distacco tra costruzioni

Per distacco tra costruzioni s' intende la distanza minima che deve comunque intercorrere tra fronti di corpi di fabbrica di una medesima costruzione e fra essi e i fronti di costruzioni antistanti (anche se ciechi) indipendentemente dallo sviluppo e dalla altezza delle costruzioni stesse.

Esso viene espresso in metri (m) e non può essere comunque inferiore a m. 10,00.

Nel caso di collegamenti tra fabbricati con porticati e/o strutture di qualsiasi natura dovrà essere rispettata comunque la distanza di mt. 10,00 fra i fronti finestrati; nel caso di pareti completamente cieche potrà essere derogata tale distanza fino ad un limite di mt. 7,00, se il collegamento è eseguito con strutture che rientrano nel conteggio della superficie coperta.

Qualora uno dei due fabbricati fronteggiati abbia altezza superiore a m. 10,00, la distanza minima fra i fronti dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto, misurata secondo le prescrizioni del Piano delle Regole.

Le distanze minime tra le costruzioni nei diversi ambiti sono stabilite come segue, in conformità all'art. 9 del D.M. 04.04.1968 n. 1444:

- Ambito di valorizzazione dei tessuti storici: per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive d'epoca recente e prive di valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente;
- Nuovi edifici ed ampliamenti degli stessi ricadenti in altri ambiti: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; è altresì prescritta fra pareti finestrate d'edifici antistanti, la distanza minima 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 m 12,00.
- La distanza minima da rispettare tra gli edifici ed i fabbricati accessori esistenti, propri o d'altra proprietà, con altezza, misurata alla radice esterna della gronda, minore o uguale a mt. 3,00, viene prescritta in mt. 3,00.

Nel caso che l'accessorio esistente, proprio o di altra proprietà, abbia altezza alla radice esterna della gronda maggiore di mt. 3,00, la distanza minima fra il fabbricato principale e l'accessorio deve essere di mt. 5,00.

In caso di fabbricati accessori regolarmente assentiti o condonati alla data di adozione del P.G.T. è consentita, nell'ottica di un riordino edilizio, la demolizione e la ricostruzione rispettando la sagoma originaria e le destinazioni preesistenti. E' sempre consentita una riduzione della sagoma nonché l'accorpamento al fabbricato principale, in quest'ultimo caso nel rispetto delle distanze dai confini e dalla strade previste dalla presente normativa.

La distanza che deve intercorrere fra edifici di diverse proprietà dovrà essere osservata anche fra edifici sorgenti su area della stessa proprietà.

Qualora una costruzione sorga in un ambito edificabile a confine di un altro ambito edificabile con caratteristiche diverse, la distanza minima fra le costruzioni sarà quella risultante dalla somma delle distanze minime delle costruzioni dal confine prescritta per i singoli ambiti.

E' ammessa la costruzione d'edifici in comunione o in aderenza sul confine qualora gli edifici stessi abbiano le medesime caratteristiche e siano realizzati contemporaneamente, oppure qualora fra i confinanti venga stipulata una convenzione da trascriversi a loro cura e spese sui registri delle proprietà immobiliari, la quale preveda la obbligatoria edificazione in comunione o in aderenza lungo il confine di proprietà.

La distanza fra costruzioni è misurata a squadra e a raggio.

Sono fatte salve le distanze minime fra costruzioni indicate dal P.G.T. nei diversi ambiti territoriali.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale ammettere distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi d'edifici che formino oggetto di piano attuativo con previsioni planivolumetriche e nei casi previsti dalla legge 9 gennaio 1989 n. 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", dalla legge Regione Lombardia 20 febbraio 1989 n. 6 "Norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione".

13) Dc - Distacco dai confini

Per distacco dai confini s'intende la distanza minima che deve intercorrere tra la costruzione ed i confini del lotto edificabile di pertinenza.

Esso viene espressa in metri (m) e di norma è di m. 5,00.

La distanza dai confini deve essere verificata in relazione a ciò che deve essere computato al fine della determinazione della superficie coperta.

14) Ds - Distacco stradale

Per distacco stradale s'intende la distanza minima che deve intercorrere tra le costruzioni e il confine della strada indipendentemente dall'altezza delle costruzioni.

Si definisce confine stradale il limite di proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Il distacco De, Dc e Ds è sempre misurato a squadra e a raggio; è facoltà dell'Amministrazione comunale ammettere distacchi in misura inferiore a quelli indicati dal P.G.T. nei vari ambiti di piano nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo con previsioni planivolumetriche e nei casi previsti dalla legge 9 gennaio 1989 n. 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", nonché dalla legge Regione Lombardia 20 febbraio 1989 n. 6 "Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione".

La distanza minima dei fabbricati dalle strade è regolata come segue; per gli interventi di ampliamento, di soprizzo, di ricostruzione e di nuova costruzione negli ambiti del tessuto consolidato, la distanza minima dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) dev'essere, salva maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata sulla tavola di piano, pari:

- a m. 5,00, per strade di larghezza prevista inferiore a m. 7,00;
- a m. 7,50, per strade di larghezza prevista da m. 7,00 a 15,00;
- a m.10,00, per strade di larghezza prevista superiore a m.15,00.

La larghezza delle strade è quella risultante dalla tavola di piano per le strade che, al momento dell'adozione del piano attuativo o del rilascio del titolo abilitativo, risultino non ancora realizzate ovvero già realizzate, ma soggette ad ampliamento in attuazione delle previsioni del Piano delle Regole; per le strade esistenti e non soggette ad ampliamento e per quelle già ampliate, la larghezza prevista è pari a quella esistente.

Per gli interventi all'interno degli ambiti di valorizzazione dei tessuti storici, dev'essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e le strade; in caso di interventi di nuova edificazione va rispettato l'allineamento prescritto dal PGT o, in mancanza, quello esistente, nell'ambito del medesimo isolato, sullo stesso lato della strada.

Per gli interventi di ampliamento, di ricostruzione e di nuova costruzione negli ambiti agricoli, la distanza minima dalle strade deve essere quella indicata dalla normativa di ciascun ambito.

15) Piano di spiccato

Per piano di spiccato (quota 0,00) di una costruzione s'intende:

- a) nel caso di edifici in fregio alle strade e cioè ricadenti in una fascia di mt. 10,00 di profondità dal ciglio stradale, la quota del marciapiede stradale o in assenza di esso la sede stradale; qualora la strada risulti essere in pendenza la quota del piano di spiccato, è la quota del marciapiede o in assenza di esso dalla sede stradale, riferita alla mezzeria del fabbricato;
- b) nel caso di edifici ricadenti oltre la fascia di mt. 10,00 dal ciglio stradale il piano di spiccato è la quota naturale del terreno. Qualora il terreno sia inclinato la quota del piano di spiccato, è quella naturale del terreno calcolata nella mezzeria del fabbricato, salvo diverse disposizioni approvate nei Piani Attuativi.
- c) Nel caso di edifici ricadenti oltre la fascia di mt 10,00 dal ciglio stradale, nei Piani Attuativi già approvati, il piano di spiccato è la quota del marciapiede stradale o, in assenza di esso, della sede stradale principale al servizio del lotto. Qualora la strada risulti essere in pendenza la quota del piano di spiccato è la quota del marciapiede stradale o, in assenza di esso, della sede stradale principale al servizio del lotto, riferita alla mezzeria del fabbricato.

16) Rapporto di impermeabilizzazione

La superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, adeguatamente sistemata a verde, non inferiore a:

- 30% negli ambiti residenziali;
- 15% negli ambiti produttivi, commerciali e terziari.

Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.

Le superfici di cui al primo comma non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina se non adeguatamente permeabili, a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante, deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata. Per tali casi, nella progettazione esecutiva, si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti.

Nei casi di:

- a) interventi di recupero di cui agli artt. 27 e seguenti della legge 457/78 e successive modifiche ed integrazioni e alla legislazione regionale vigente;
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) dell'art. 31 della legge 457/78 e s.m.i.;
- c) interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone B) di cui al DM 02.04.68, n.1444 e s. m. i.;

i parametri di superficie scoperta e drenante di cui al primo comma costituiscono obbiettivo a cui tendere.

In ogni caso, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c), dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente."

Per gli ambiti del tessuto consolidato di Piano delle Regole, nei casi di interventi di ristrutturazione dell'intero fabbricato e/o di demolizione e ricostruzione per quanto concerne il reperimento delle superfici drenanti, previste nelle percentuali di cui sopra, si potrà valutare la possibilità di confluire le acque meteoriche nel terreno attraverso idonei pozzi pendenti, in tal caso il Responsabile del Servizio potrà richiedere, adeguate compensazioni ambientali che potranno interessare anche aree esterne al comparto; tali compensazioni saranno regolate da convenzione. La possibilità di cui sopra dovrà essere debitamente giustificata, in linea tecnica, da "opportuno studio geologico".

Nel caso di interventi nel tessuto consolidato su lotti appartenenti a piani attuativi in corso o piani attuativi terminati la percentuale relativa alle superfici drenanti dovrà essere verificata tenendo conto delle aree a verde cedente in sede di lottizzazione.

Art. 6 Dotazione di aree a standard – spazi di sosta

- 1) In caso di destinazioni d'uso complementari e/o accessorie alla residenza negli ambiti di Piano delle Regole, ad esclusione di quelle inserite nell'"ambito di valorizzazione dei tessuti storici", valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) Dotazioni a parcheggio pubblico e/o d'uso pubblico dovute a mezzo di titolo convenzionato pari a:
 - 75% delle superfici lorde di pavimento, oltre alla quota privata prevista dall'ex L. 122/89, per le nuove destinazioni di tipo terziario – direzionale - ricettivo e commerciale di vicinato;
 - 100% delle superfici lorde di pavimento, oltre alla quota privata prevista dalla L. 122/89, per le nuove destinazioni commerciali di media struttura;
 - 20% delle superfici lorde di pavimento, oltre alla quota privata prevista dalla L. 122/89, per le nuove destinazioni di tipo produttivo compatibili (escluse, quindi, le attività esistenti);
 - b) modalità alternativa di reperimento: in caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree di cui al punto precedente l'Amministrazione ha facoltà di accettare la cessione di altre aree idonee e funzionali nel territorio comunale, fermo restando, che per le medie strutture di vendita, è obbligatorio il reperimento in loco almeno del 50% della dotazione dovuta;

- c) monetizzazione: sempre a giudizio dell'Amministrazione, in riferimento all'intervento proposto, è ammessa la monetizzazione, anche nella misura massima del 100%, subordinatamente all'espletamento di adeguate analisi strutturali, in ordine alla sussistenza di idonee condizioni di accessibilità, alle esigenze di riqualificazione del tessuto urbano e alla disponibilità di spazi di sosta attrezzati esistenti o da realizzare, nelle aree limitrofe all'insediamento;
- d) prescrizioni di tipo progettuale: per tutte le destinazioni non residenziali, in particolare se localizzate in ambiti di tessuto urbano consolidato, si dovrà prestare particolare attenzione alla qualità progettuale dell'intervento, in relazione agli aspetti sia di carattere edilizio, sia di accessibilità pedonale e veicolare, sia di correlazione con l'intorno con riferimento all'ambito urbanistico specifico anche circostante. E' richiesta specifica verifica di compatibilità infrastrutturale relativamente alle fermate ed ai percorsi preferenziali dei mezzi pubblici, dei parcheggi, agli spazi di manovra, nonché ai percorsi preferenziali o riservati per automezzi che effettuano il rifornimento di merci o simili, particolarmente qualora non sia possibile il reperimento in loco di spazi per parcheggi. Relativamente agli ambiti di valorizzazione dei tessuti storici valgono le prescrizioni dell'ambito di appartenenza.

2) Per gli insediamenti produttivi la dotazione funzionale minima di aree per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico è stabilita nella misura seguente:

- attività con S.I.p. fino a 2.000 mq = 20% della S.I.p.
- attività con S.I.p. da 2.000 mq a 4.000 mq = 15% della S.I.p.
- attività con S.I.p. oltre 4.000 = 10% della S.I.p.

Almeno il 50% delle superfici come sopra calcolate dovrà essere destinato a parcheggio, fatta salva la maggiore previsione, che dovrà essere rispettata per quantità, prevista nelle tavole di zonizzazione di Piano, che potrà fluttuare all'interno del Piano Attuativo;

Negli ambiti del tessuto consolidato, nel caso di soddisfacimento parziale o di mancata possibile partecipazione diretta alla formazione delle aree di cui al comma precedente, la partecipazione può avvenire, a giudizio del Responsabile del Servizio su parere favorevole della Giunta Comunale, mediante riconoscimento della somma pari alla spesa che il Comune dovrà sostenere per acquisire e realizzare le aree previste dal P.G.T., quali standard a servizio delle medesime zone produttive.

3) Per gli insediamenti commerciali, alberghieri e terziari, la dotazione funzionale minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico è stabilita in generale nella misura del 100% delle superfici lorde di pavimento.

Di tali aree almeno il 70% deve, di norma essere destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico, anche se realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo;

4) In caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree di cui ai punti precedenti l'Amministrazione ha facoltà di accettare la cessione di altre aree idonee e funzionali nel territorio comunale, fermo restando, che per le medie strutture di vendita, è obbligatorio il reperimento in loco almeno del 50% della dotazione dovuta.

5) A giudizio dell'Amministrazione, in riferimento all'intervento proposto, è ammessa la monetizzazione, anche nella misura del 100%.

Art. 7 Parcheggi privati

- 1) Negli ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato in ogni nuova costruzione o in area di pertinenza della stessa, destinata alla residenza e/o ad attività commerciali o direzionali, devono essere riservati spazi per parcheggio ad uso privato almeno nella misura prevista dall'art. 2 della legge 24.03.1989 n. 122 (parcheggio inerente alla costruzione). Dal computo di tali spazi sono escluse le aree inclinate per l'accesso dei veicoli.
Nei nuovi fabbricati residenziali dovrà essere destinato comunque almeno un posto auto coperto ad ogni unità immobiliare avente superficie utile pari o inferiore a mq. 50,00 e almeno due posti auto, di cui almeno uno coperto, per ogni unità immobiliare avente superficie utile maggiore di mq. 50,00. La dimensione minima di ogni posto auto scoperto dovrà essere di m. 2,50 x 5,00.
- 2) Negli ambiti produttivi devono essere riservati spazi per parcheggio ad uso privato da realizzarsi in ogni costruzione o nelle aree di sua pertinenza (parcheggio inerente alla costruzione) dimensionati nella misura minima di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di nuova costruzione, valutata con altezza virtuale di 3,00 m per singolo piano agibile.
- 3) Nel sottosuolo d'aree destinate a verde pubblico o parcheggio pubblico o assoggettate a servitù d'uso pubblico è consentita la realizzazione da parte del Comune di autorimesse o posti macchina da assegnare in proprietà o uso a privati. Qualora la realizzazione sia d'iniziativa privata, dovrà essere disciplinata da specifica convenzione.

Art. 8 Lotti liberi

- 1) Ad ogni effetto si considerano aree libere quelle totalmente inedificate di proprietà del richiedente l'atto autorizzativo che siano state stralciate catastalmente, di fatto o per effetto di piani attuativi vigenti, prima della data di adozione del PGT né da aree contigue edificate, né da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale.
- 2) Si considerano aree libere anche quelle rese libere dalla demolizione di fabbricati.
- 3) Per le aree libere dovrà essere verificata la provenienza e, se stralciate da lotti edificati dopo l'entrata in vigore della Legge 765/67 dovrà preventivamente essere verificata l'eventuale avvenuta utilizzazione delle possibilità edificatorie dell'area libera ai fini delle costruzioni esistenti sui mappali di provenienza.
- 4) I lotti liberi sono esclusivamente destinati all'edificazione, in essi è pertanto vietato il deposito o l'accatastamento di materiali di qualsiasi tipo.

Art. 9 Lotti di pertinenza

- 1) Si definisce "lotto di pertinenza" relativamente ad insediamenti esistenti, l'area complessiva della medesima proprietà, anche se costituita da più mappali, sulla quale insistono tutti i fabbricati che costituiscono l'insediamento nella sua struttura completa ed originaria (edificio o edifici principali e corpi di fabbrica accessori), all'interno di un medesimo ambito.
- 2) La capacità edificatoria massima ammissibile, a seconda dei vari indici dell'ambito, deve essere computata al lordo dei volumi esistenti sul medesimo "lotto di pertinenza".
- 3) L'area già edificata non potrà artificialmente essere frazionata per incrementare la volumetria sulla parte residua libera.
- 4) Il lotto di pertinenza per ciascun insediamento esistente è quello risultante dagli atti riferiti alla data di costruzione del fabbricato.

Art. 10 Abitante teorico insediato o da insediare (Ab)

- 1) Per abitante teorico insediato o da insediare s'intende il numero d'abitanti che si ritiene insediati o da insediare in un determinato ambito di piano a prevalente destinazione residenziale, e viene così calcolato:
$$S.r.c. (mq.) \text{ su } 50 (mq./Ab) \text{ ovvero } V. (mc.) \text{ su } 150 (mc/Ab)$$
- 2) Gli abitanti teorici insediabili servono per determinare le aree a servizi da cedere e/o da asservire all'uso pubblico o da monetizzare qualora previsto dal P.G.T.

Art. 11 Destinazioni d'uso

- 1) La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.
- 2) Le istanze per il rilascio dei Titoli edilizi abilitativi, le proposte e i progetti di strumenti urbanistici esecutivi devono indicare in modo chiaro e non equivoco la destinazione d'uso in atto e quella prevista per ciascun immobile ed, ove siano previste nello stesso immobile più destinazioni, per ciascuna parte dello stesso.
- 3) Le convenzioni degli strumenti urbanistici attuativi devono contenere l'obbligazione assunta dall'interessato anche per gli aventi causa, a non mutare le destinazioni d'uso, neppure parzialmente, senza la comunicazione di cui all'art. 52 della L.R. 12/2005 o, ove necessaria, la Denuncia di Inizio Attività.
- 4) Si ha mutamento della destinazione d'uso quando l'immobile, o porzione dello stesso, viene ad essere utilizzato, in modo non occasionale e temporaneo, per lo svolgimento di funzioni appartenenti ad una tipologia di destinazioni diversa da quella in atto.
- 5) Il mutamento della destinazione d'uso si configura anche senza realizzazione di opera edilizia.

Art. 12 Requisiti generali da applicare nelle costruzioni “prevenzione rischio Radon”

- 1) Gli interventi di nuova costruzione nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente (Interventi di ristrutturazione edilizia; interventi di restauro e risanamento conservativo; interventi di manutenzione straordinaria) destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc.) devono assicurare criteri e sistemi di progettazione al gas Radon.
- 2) In riferimento per tali criteri e sistemi è costituito dal Decreto Regionale “DDG 12678 del 21/12/2011 – Linea Guida per la prevenzione delle esposizione a gas radon negli ambienti indoor” ed eventuali s.m.i, allegate al presente regolamento come parte integrante e sostanziale della presente norma.
- 3) La coerenza e conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle “tecniche di prevenzione e mitigazione” di cui al cap. 3 delle Linee Guida, andrà certificata dal committente, progettista e direttore lavori in fase di abitabilità.
- 4) La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.

TITOLO III

PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E VINCOLI

Art. 13 Tipologia - distacchi - interventi nelle fasce di rispetto

- 1) I tracciati e la tipologia delle principali strade, in progetto o esistenti da modificare, sono indicati sulla planimetria del Piano delle Regole secondo la classificazione e le relative caratteristiche della sinossi delle sezioni stradali annessa.
- 2) Le strade esistenti attualmente "private", pur individuate, come viabilità esistente, negli elaborati del PGT, conservano la loro natura giuridica, e non sono soggette ad alcuna procedura di acquisizione da parte dell'amministrazione comunale.
- 3) La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna agli ambiti di trasformazione o di ristrutturazione è demandata agli inerenti piani attuativi che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni planivolumetriche, alle caratteristiche orografiche e paesaggistiche degli ambiti interessati.
- 4) Le strade, di progetto o esistenti da modificare, indicate nella tavola Tav. C1 del Piano delle Regole hanno valore prescrittivo; l'andamento generale del tracciato e la tipologia stradale hanno valore indicativo.

Il progetto esecutivo apporterà i perfezionamenti ritenuti necessari sia al tracciato, sia alla tipologia, sia agli svincoli ed allacciamenti viari; tali perfezionamenti non comportano necessità di variante al P.G.T.

Il progetto esecutivo relativo alla definizione dei tracciati delle principali strade, svincoli ed allacciamenti viari, di progetto o esistenti, da modificare, dovrà essere corredato da Valutazione d'Impatto Acustico e rispettare le prescrizioni contenute nel D.P.C.M. 01.03.1991 e nel Piano di Azionamento Acustico del territorio.

- 5) La protezione della strada per assicurare migliori condizioni per lo svolgimento del traffico viene assicurata distanziando congruamente l'edificazione dal confine della strada stessa.
- 6) All'interno del perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal P.G.T. la distanza delle nuove costruzioni dal confine stradale è assicurata da linee denominate "limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni" o da fasce di rispetto stradale, riportate nelle Tav. C1 del Piano delle Regole, e in mancanza di queste dai distacchi minimi previsti dallo art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1.444, nonché dal D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.
- 7) All'esterno del perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal P.G.T. la distanza delle nuove costruzioni dal confine stradale è assicurata da fasce di rispetto stradale e da linea "limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni" e in mancanza di queste dai distacchi minimi previsti dal D.P.R. 16 dicembre.1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.

- 8) In tali fasce possono inoltre trovare opportuna collocazione:
- a) le canalizzazioni dei vari servizi a rete, sempre comunque nel rispetto delle norme vigenti in materia;
 - b) le sistemazioni viarie necessarie per una coordinata e razionale ubicazione delle immissioni laterali nella strada;
 - c) i percorsi pedonali e ciclabili;
 - d) piantumazioni e sistemazioni a verde;
 - e) cabine ed canalizzazioni per servizi primari;
 - f) fermate d'autobus attrezzate (pensiline);
 - g) recinzioni e accessi nel rispetto del codice della strada.

- 9) Nelle fasce di rispetto stradale è vietato l'insediamento di nuovi distributori di carburante; per gli impianti di distribuzione esistenti possono essere realizzati ampliamenti per le seguenti strutture:

- a) per lo svolgimento dell'attività di assistenza meccanica;
- b) lavaggio autoveicoli;
- c) commercio di oggetti connessi ai servizi prestati;
- d) servizi di ristoro e servizi igienici.

Gli ampliamenti di cui sopra dovranno rispettare i seguenti parametri massimi:

S.L.P. (superficie lorda di pavimento) massima = 10% della superficie del lotto;

H massima = m. 4,50;

D.C. = m. 5,00 minimi;

D.E. = m. 10,00;

D.S. = m. 10,00 minimi salvo maggiore previsione del Nuovo Codice della Strada.

Dal computo delle superfici sono escluse le tettoie e pensiline aperte a protezione degli impianti.

- 10) La profondità del limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni ha valore prescrittivo; tale profondità in caso di modifiche in sede esecutiva del tracciato o della tipologia della strada è conseguentemente aumentata o ridotta. In caso di riduzione viene estesa alle aree di risulta liberate la destinazione d'uso delle aree limitrofe. Tale aumento o riduzione con conseguente variazione di destinazione d'uso delle aree limitrofe non comporta necessità di variante al P.G.T..
- 11) I muri di cinta di qualsiasi tipo, da eseguirsi secondo le modalità fissate dal Regolamento Edilizio, nel caso di recinzioni al di fuori del perimetro del "Centro abitato" si dovranno rispettare gli arretramenti previsti dal Codice della strada.
- 12) Gli interventi d'ampliamento della sede viaria e di rettifica delle strade esistenti non comportano necessità di variante al P.G.T.

Art. 14 Percorsi pedonali e/o ciclabili pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico

- 1) Il P.G.T. prevede i principali tracciati di percorsi pedonali e/o ciclabili pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico funzionali al collegamento delle zone abitate o di aree per servizi pubblici o attrezzature pubbliche nonché alla costruzione di una rete che consenta lo sviluppo dell'uso della bicicletta in condizione di sicurezza.
- 2) Tali tracciati consentono la circolazione veicolare solo per l'accesso a lotti interclusi non servibili altrimenti; essi dovranno essere oggetto di particolare studio d'arredo urbano e di regolamento di polizia urbana.
- 3) Altri percorsi pedonali e/o ciclabili potranno essere previsti nei piani attuativi.
- 4) Il Comune può prevedere altri percorsi pedonali e/o ciclabili in aree non già destinati a spazi pubblici a mezzo progetto esecutivo.

Art. 15 Limiti di arretramento e di contenimento delle costruzioni

- 1) Il P.G.T. prevede linee limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni lungo le strade e linea limite di rispetto cimiteriale; entro tale linea limite è vietata ogni nuova edificazione sia in sottosuolo sia in soprasuolo, salvo quanto previsto dall'art. 13 e nei commi seguenti; le aree ivi comprese sono computabili ai fini edificatori secondo gli indici urbanistici dell'ambito territoriale dal cui contrassegno di ambito sono campeggiate.
- 2) Nelle aree comprese entro la linea d'arretramento e di contenimento delle costruzioni lungo le strade e la linea di rispetto cimiteriale sono ammesse le recinzioni secondo le modalità fissate dal Regolamento Edilizio, salvo quanto disposto all'art. 11.
- 3) Entro la linea limite di rispetto cimiteriale valgono le limitazioni stabilite dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934 n.1265 e della legge 17 ottobre 1957 n. 983 indipendentemente dalla destinazione d'uso delle aree prevista dal P.G.T..
- 4) La sistemazione delle aree comprese entro la linea limite d'arretramento e di contenimento delle costruzioni lungo le strade, è economicamente solidale con la sistemazione delle aree limitrofe e avviene contestualmente con esse sia che ricadano nell'ambito dello stesso piano attuativo sia che formino oggetto di intervento edilizio degli stessi aventi titolo.
- 5) Le aree comprese entro la linea limite d'arretramento e di contenimento delle costruzioni lungo le strade e la linea limite di rispetto cimiteriale, salvo diversa specifica destinazione d'uso ammessa, sono soggette a impianto arboreo, alla rotazione e rinnovo delle colture.
- 6) Fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Nella planimetria del Piano delle Regole sono individuate le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, sia del reticolo principale che del reticolo minore così come risulta dallo "Studio del Reticolo Idrico Minore" approvato dall'Amministrazione Comunale.

Per tali corsi d'acqua le fasce di rispetto sono quelle fissate dalla legislazione vigente in materia di reticolo maggiore e quelle fissate dalle norme di attuazione del "Reticolo Idrico minore".

Lungo i corsi d'acqua pubblici e privati, esclusi i solchi acquei, non individuati nel Reticolo Idrico, devono rispettare i seguenti arretramenti per le zone urbanizzate:

- mt. 1,50 dalla sommità della sponda del corso d'acqua per quanto concerne le recinzioni ed i volumi considerati interrati, per fossi fino ad un'altezza di mt. 1,50, per altezza maggiore la distanza deve essere pari alla profondità del fosso;
- mt. 5,00 dalla sommità della sponda per quanto concerne le costruzioni fuori terra (fatte salve le distanze dai confini di proprietà).

Negli ambiti agricoli, individuati nella tavola di Piano delle Regole, si devono rispettare i seguenti arretramenti:

- mt. 1,50 dalla sommità della sponda del corso d'acqua per quanto concerne le recinzioni ed i volumi considerati interrati, per fossi fino ad un'altezza di mt. 1,50, per altezza maggiore la distanza deve essere pari alla profondità del fosso;
- mt. 10,00 dalla sommità della sponda del corso d'acqua per quanto concerne le costruzioni.

All'interno degli ambiti urbanizzati, qualora esistano degli allineamenti precostituiti, le recinzioni in fregio ai corsi d'acqua, non individuati nel Reticolo Idrico, potranno essere realizzate in prosecuzione di quelle esistenti.

- 7) Ai fini della salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, l'arretramento delle costruzioni deve avvenire nel rispetto delle disposizioni relative alle fasce di rispetto definite dalle norme statali (D.Lgs. 152/99 e L. 36/94) e loro successive modifiche integrazioni) ed alle norme regionali ad esse coordinate.

All'intorno di pozzi destinati ad uso diverso da quello idropotabile, le costruzioni devono rispettare un arretramento di m. 10,00 dal pozzo.

Per i pozzi destinati ad uso diverso da quello idropotabile deve essere preventivamente verificato e certificato con apposita relazione tecnica, a firma di professionista abilitato, che la profondità di emungimento, la portata richiesta e/o le caratteristiche geologiche del terreno non interferiscano con le falde utilizzate per il prelievo idropotabile.

Nel caso in cui vi sia interferenza con le falde utilizzate per il prelievo idropotabile la derivazione è assimilata a tutti gli effetti a derivazione idropotabile e ad essa si applicano integralmente le norme di tutela per l'uso idropotabile.

Gli arretramenti di cui sopra sono imposti non solo per le costruzioni ma anche per letami e stabulazione all'aperto di animali.

Art. 16 Fasce di rispetto dagli elettrodotti

Sugli elaborati grafici vengono identificate le seguenti distanze di prima approssimazione:

GESTORE	LINEA	KV	TRATTA	DPA SX (m)	DPA DX (m)
Terna	026	132	347/349	m. 14,00	m. 14,00
Terna	631	132	Chignolo (p.1)/Chignolo (p.7)	m. 16,00	m. 16,00
Terna	649	132	025/Chignolo	m. 14,00	m. 14,00
Terna	628	132	Chignolo/009	m. 14,00	m. 14,00
Terna	628	132	101/103	m. 20,00	m. 20,00

All'interno di tali distanze di prima approssimazione viene rispettato l'obiettivo di qualità di 3 microtesla previsto, per il valore di induzione magnetica, dall'art. 6 del DPCM 08 luglio 2003, richiesto nella progettazione di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenza non inferiore a 4 ore giornaliere in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti sul territorio.

Tutti i progetti che dovessero rientrare anche solo in parte entro tali distanze di prima approssimazione dovranno essere sottoposti al preventivo parere dell'ente proprietario dell'elettrodotto; tale prescrizione vale anche in caso di recupero del sottotetto ed ampliamento.

Art. 17 Costruzioni da demolire – Costruzioni lungo le strade

- 1) Sono soggette a demolizione le costruzioni:
 - ricadenti nelle aree di allargamento e di formazione di strade, piazze, slarghi; la loro acquisizione e demolizione avviene nell'ambito degli interventi pubblici di attuazione del piano, oppure per iniziativa privata se tali costruzioni ricadono totalmente o parzialmente nel perimetro dell'area soggetta a piano attuativo;
 - destinate ad attività industriali ed artigianali ricadenti in ambiti in cui è previsto l'intervento di ristrutturazione residenziale o di variazione di destinazione d'uso. La acquisizione, la demolizione o in alternativa la ristrutturazione avviene per iniziativa dell'attuatore dell'iniziativa urbanistica.
 - destinate a qualsiasi uso ricadenti in aree che il P.G.T. destina a spazi pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico; l'acquisizione, la demolizione o in alternativa la ristrutturazione avviene nell'ambito degli interventi pubblici di attuazione del Piano.
- 2) Nelle more di attuazione delle previsioni del P.G.T. sulle costruzioni di cui al comma precedente sono ammessi solo interventi edilizi di manutenzione, fatte salve le prescrizioni specifiche dell'ambito.
- 3) Negli ambiti di espansione e negli ambiti di ristrutturazione la volumetria degli edifici da demolire non può essere conteggiata ed aggiunta a quella ammessa per la operazione urbanistica.
- 4) Le costruzioni ricadenti entro la linea limite d'arretramento e di contenimento delle costruzioni lungo le strade sono consolidate allo stato di fatto e su di esse sono ammessi interventi edilizi di manutenzione e di ristrutturazione edilizia.

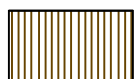
Art. 18 Vincoli di salvaguardia - Immobili aventi valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente

Per quanto concerne il sistema dei vincoli è indicato nella tavola C3 del Piano delle Regole, il titolo edilizio a costruire è subordinato alle prescrizioni riguardanti ciascun vincolo.

Relativamente ai siti di interesse archeologico indicati nella tavola dei vincoli viene prescritto che tutti i progetti di scavo, anche di minima entità, debbano essere trasmessi alla soprintendenza per i beni archeologici della Lombardia per l'espressione del parere di competenza in maniera tale da poter programmare, se ritenuto necessario, le opportune indagini archeologiche preliminari da condursi da parte di ditta archeologica specializzata.

TITOLO IV**DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI****Art. 19 Suddivisione del territorio**

Ai fini di un ordinato impianto delle costruzioni nuove e di un eventuale riordino di quelle esistenti, il territorio del Comune è diviso nei seguenti ambiti e relative specifiche:

AMBITI DEL SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE

Art. 25 CS_Ambiti residenziali di valore storico ambientale



Art. 26 R1_Ambiti residenziali di contenimento



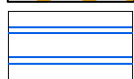
Art. 27 R2_Ambiti residenziali a volumetria definita



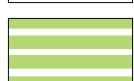
Art. 28 R3_Ambiti residenziali di contenimento villaggio Hare Krishna



Art. 29 R4_Ambiti residenziali a volumetria definita villaggio Hare Krishna



Art. 30 R5_Ambito residenziale di ristrutturazione urbanistica



Art. 31 R6_Ambiti costituiti da giardini privati

AMBITI DEL SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO

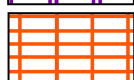
Art. 33 P1_Ambito di contenimento artigianale a carattere misto



Art. 34 P2_Ambiti produttivi di contenimento allo stato di fatto



Art. 35 P3_Ambito industriale di contenimento allo stato di fatto



Art. 36 P4_Ambito commerciale di contenimento allo stato di fatto



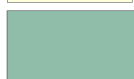
Art. 37 P5_Ambito costituito da aree scoperte a servizio delle attività produttive



Art. 38 P6_Ambito produttivo di ristrutturazione urbanistica

AMBITI DEL SISTEMA AGRICOLO E DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Art. 40 E1_Ambiti per attività agricola



Art. 41 E2_Ambiti di rispetto boschivo e dei corsi d'acqua



Art. 42 E3_Ambiti a agricoli periurbani

Capitolo I-TESSUTO URBANO CONSOLIDATO: DESTINAZIONI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 20 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti

- 1) La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.
- 2) La destinazione d'uso, in sintonia con i disposti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, è costituita dal complesso di usi o di funzioni corrispondenti alla definizione delle destinazioni principali, accessorie e complementari ammesse dal Piano Urbanistico per un'area o un edificio, che non siano vietate dal Piano Urbanistico stesso, si dice:
 - a) **Principali:** le destinazioni d'uso qualificanti l'ambito in cui l'area o l'edificio è incluso;
 - b) **Complementari:** gli usi costituenti parte integrante della destinazione principale, in quanto necessari per renderne possibile lo svolgimento; detti usi sono dipendenti dalla destinazione principale sia per esercizio (non svolgibile separatamente dall'attività principale), sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati);
 - c) **Accessori:** gli usi compatibili con la destinazione principale ed opportuni per l'organico ed ordinato uso del territorio; detti usi sono autonomi dalla destinazione principale sia per esercizio che per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.
- 3) Il P.G.T. in attuazione di quanto previsto dagli artt. 51 e 53 della L.R. n. 12/2005:
 - definisce, per ciascuna destinazione principale, le destinazioni complementari ed accessorie ammesse;
 - definisce, per ogni ambito, la o le destinazioni principali ammesse, e gli usi vietati. Ogni destinazione principale comprende, per l'effetto, tutti gli usi e le attività non vietati corrispondenti alla sua definizione, e comprende altresì gli usi complementari ed accessori connessi.
- 4) Sono conseguentemente ammissibili, in tutti gli ambiti, tutti gli usi, le attività, le funzioni non vietate riconducibili alla rispettiva destinazione principale, anche se non espressamente elencati.
- 5) Gli usi e le funzioni che costituiscano attività produttiva di un servizio, anche se ad iniziativa privata, sono ammessi in tutti gli ambiti, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale.
- 6) Le aree scoperte, pertinenti agli edifici residenziali, saranno destinate a giardino, ad eccezione delle aree destinate a parcheggio ai sensi dell'art. 2 della legge 24.03.1989 n. 122; è fatto perciò divieto di deposito di materiali e manufatti di qualsiasi natura e d'installazione anche temporanea di elementi di impianti tecnologici funzionali alla attività produttiva e commerciale.
- 7) Le autorimesse sotterranee potranno essere ricavate anche in corrispondenza delle aree scoperte (escludendo da queste le aree comprese nella linea limite d'arretramento e di contenimento delle costruzioni indicate sulla tavola di piano) a condizione che le

caratteristiche statiche del loro solaio di copertura consentano la obbligatoria formazione di tappeti erbosi e cespugliati o di spazi attrezzati. Fatto salvo i disposti dell'art. 5 comma 14.

- 8) Ai fini della verifica d'ammissibilità, negli ambiti destinati in via principale a residenza sono consentiti i seguenti usi accessori e complementari:
- a) gli studi professionali, gli uffici pubblici e privati;
 - b) le sedi di associazioni ed Enti, le attività culturali;
 - c) le attività terziarie e le attrezzature alberghiere;
 - d) magazzini e depositi con S.l.p. massima di mq 300,00 limitatamente ai piani seminterrati o ai piani terreni;
 - e) le attività di servizio e piccoli laboratori per l'artigianato con SLP massima di mq 300 che non siano fonte di immissioni acustiche al di fuori dei limiti previsti dalla zonizzazione acustica per ogni singola zona e/o atmosferiche moleste e/o nocive, limitatamente ai piani seminterrati o ai piani terreni;
 - f) le autorimesse private e pubbliche;
 - g) le attività commerciali di vicinato con superficie di vendita non superiore a mq 150,00;
 - h) le attività di somministrazione con S.l.p. massima di mq 300,00.

Qualora vi fosse la necessità di insediare in ambiti residenziali attività con superfici maggiori rispetto ai parametri di cui sopra o attività non consentite dall'ambito di appartenenza l'intervento edilizio è subordinato a "Titolo Edilizio Convenzionato" art. 21 delle presenti norme.

- 9) Nel tessuto residenziale consolidato, sottoposto alla normativa del Piano delle Regole, per gli usi accessori e/o complementari di cui al comma 8 vengono stabiliti i seguenti limiti:

S.r.c. max: 30% della S.r.c. del fabbricato

Nel caso di presenza di studi professionali e uffici pubblici e/o privati, il limiti di cui sopra potrà essere aumentato fino al 50% della S.r.c. dell'intero fabbricato.

Qualora vi fosse la necessità di aumentare i parametri di cui sopra l'intervento edilizio è subordinato a "Titolo Edilizio Convenzionato" di cui all'art. 21 delle presenti norme.

- 10) Usi vietati

Nelle zone residenziali non sono compatibili con la residenza e pertanto sono escluse le seguenti funzioni e attività:

- le industrie;
- le attività svolte in forma artigianale con S.l.p. maggiore di mq 300,00;
- le attività di somministrazione con S.l.p. maggiore di mq 300,00;
- i magazzini e depositi con S.l.p. maggiore di mq 300,00;
- le stalle;
- i macelli;

- qualsiasi attività insalubre di 1° classe;
 - tutte le attività che, a giudizio dell'Amministrazione, esperite le dovute necessarie verifiche documentate siano in contrasto con il carattere residenziale dell'ambito e con quanto prescritto dal Regolamento edilizio e dal Regolamento Locale d'Igiene.
- 11) Negli ambiti residenziali, è ammessa la costruzione di impianti pubblici riferenti a reti di telecomunicazione o di trasporto energetico, di impianti tecnologici pubblici. Gli impianti di telecomunicazione, che presuppongono l'installazione di antenne su pali o tralicci, possono essere installati solo nelle aree appositamente individuate nelle tavole del piano delle regole, su pali multi utenze, secondo quanto fissato dall'art. 46 delle presenti norme. Per questi impianti dovrà essere approvato anche il progetto di inserimento ambientale al fine di contenere l'alterazione del paesaggio e il consumo di territorio.
 - 12) Negli ambiti residenziali consolidati gli impianti dell'artigianato di produzione e della industria, funzionanti alla data della delibera consiliare di adozione del P.G.T., devono rispettare tutte le disposizioni di legge e di regolamento in materia di igiene ambientale.
 - 13) La destinazione d'uso del sottosuolo, del suolo, del soprasuolo e delle costruzioni deve sempre essere indicata in ogni progetto di intervento edilizio. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, e fermo restando che tutte le variazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste dal P.G.T. nei termini sopra precisati, costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, connessa ad opere edilizie e conforme alle destinazioni previste dal P.G.T., che comporti un aumento del peso insediativo e, correlativamente, determini la necessaria integrazione o modificazione della dotazione di standard dovuta.
 - 14) Per gli usi complementari ed accessori la dotazione di aree a servizi è determinata in funzione dello specifico uso accessorio medesimo; nell'ambito della destinazione principale ad attività economiche, la dotazione di servizi è determinata in funzione delle diverse categorie d'uso indicate nei successivi articoli.
 - 15) Ai fini dell'individuazione delle modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, costituisce destinazione d'uso in atto quella risultante, salvo prova contraria, dalla più recente documentazione autorizzativa.
 - 16) Costituisce altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie e comunque conforme alle destinazioni previste dal P.G.T., in forza della quale le aree o gli edifici vengano adibiti a sede di esercizi commerciali superiori al vicinato, di cui alla lettera d) dell'art. 4 del D.Lgs. 31.3.1998, n. 114 e successive modifiche ed integrazioni. In conformità al comma precedente, è altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie, tramite la quale esercizi commerciali, eccedenti il vicinato, pure esistenti, costituenti spacci aziendali, e pertanto aventi ad oggetto esclusivamente la vendita di merci prodotte o lavorate o trasformate o trattate in loco, estendano la vendita a beni non aventi dette tassative caratteristiche, a condizione che la disciplina di P.G.T. ammetta, per l'area o l'immobile interessato, l'uso commerciale come ammissibile a titolo principale.
 - 17) Ogni modifica d'uso è ammissibile se l'uso conferito all'area od all'immobile è compreso tra le destinazioni principali, accessorie o complementari dell'ambito d'appartenenza e non è in tale ambito specificamente vietato. Inammissibile nel caso contrario.
 - 18) E' altresì inammissibile la modifica d'uso, anche non connessa ad opere edilizie, diretta a costituire la sede di esercizi commerciali di media o grande distribuzione, di cui alle lettere e) e f) dell'art. 4 del D.Lgs. 31.3.1998, n. 114, in aree o immobili in cui tali tipologie di esercizi non siano espressamente ammessi.

- 19) In conformità all'art. 52 della L.R. n. 12/2005, i mutamenti di destinazione d'uso ammissibili connessi ad opere edilizie non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso d'esecuzione; conseguentemente, i mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione d'opere edilizie sottoposte a permesso di costruire, ovvero a denuncia d'inizio attività, sono soggetti, rispettivamente, al medesimo permesso o denuncia di inizio attività.
- 20) I mutamenti di destinazione d'uso, se consentiti dalle relative norme d'ambito e non comportanti la realizzazione d'opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico – sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune ed al pagamento degli oneri concessori.
- 21) Sono fatte salve le previsioni di cui all'art. 20, comma 1, del D.Lgs. 42/2004, in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.
- 22) L'immobile variato senza l'esecuzione di opere dovrà essere adeguato alla normativa legislativa in riferimento alla nuova destinazione prevista.
- 23) Agli effetti della presente normativa, e al fine di prevenire fenomeni elusivi, è equiparato al mutamento di destinazione d'uso connesso ad opere edilizie quello, dichiaratamente effettuato in assenza di opere, che concerne immobili o unità immobiliari interessati da opere edilizie conclusesi, con il rilascio del titolo di agibilità, entro il decennio precedente alla modifica di destinazione d'uso. L'equiparazione di cui al presente comma ha effetto per ciò che concerne la verifica delle condizioni di ammissibilità e compatibilità del mutamento di destinazione, nonché la determinazione degli oneri urbanizzativi dovuti per le opere edilizie compiute nel decennio precedente.
- 24) I mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, dovranno essere adeguati in ordine al nuovo regime fiscale, da comunicare ai competenti organi amministrativi per le necessarie variazioni. A tal fine, è d'obbligo depositare, presso il Comune, l'atto di variazione del classamento catastale delle porzioni immobiliari interessate, e contestuale aggiornamento della dichiarazione I.M.U.
- 25) In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, per le attività compatibili di cui al comma 8, nel senso precisato ai precedenti commi, l'assenso alla modifica dell'uso è subordinato al reperimento delle dotazioni di aree a servizi eventualmente mancanti per la nuova destinazione, in rapporto alla dotazione attribuita alla precedente destinazione. L'integrazione della dotazione può effettuarsi, alternativamente:
- con previsione inserita nel piano attuativo in cui l'area o l'immobile interessato sia compreso;
 - con atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore l'intervento di che trattasi, ovvero convenzione, da allegarsi all'istanza di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività, ai sensi dell'art. 21 delle presenti norme.
- 26) Nei casi di mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie urbanisticamente rilevanti, si procede all'integrazione delle dotazioni di aree a servizi aggiuntive, qualora dovuta, ai sensi dell'art. 6 delle presenti norme, ovvero all'assunzione delle misure condizionanti la compatibilità della modifica d'uso, con le modalità indicate al successivo art. 21.
- In tali casi, inoltre, l'osservanza delle prescrizioni inerenti tale integrazione o tali misure è condizione necessaria per il rilascio e l'efficacia dell'agibilità dei locali e delle autorizzazioni commerciali.
- 27) La dotazione di aree a servizi mancanti può essere reperita, in via alternativa o cumulativa:
- tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella

disponibilità del richiedente, anche site in ambiti diversi da quello interessato dalla modifica d'uso;

- tramite convenzionamento o accreditamento di strutture private, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi e relative modifiche;
- tramite monetizzazione, se accettato dall'Amministrazione Comunale, in caso di indisponibilità o assenza di interesse dell'Amministrazione per ogni altra soluzione nella disponibilità dell'interessato, e con impiego delle somme percepite dal Comune a tale titolo per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

28) Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

29) La violazione delle prescrizioni di cui ai precedenti articoli in materia di mutamenti d'uso dà luogo all'applicazione delle sanzioni previste all'art. 53, L.R. 12/2005.

30) Per i fabbricati produttivi esistenti in ambiti con destinazione d'uso diverse, sono vietate le ristrutturazioni salvo che per motivi igienico sanitari (creazione di servizi, docce ecc.) e/o sociali (mense, spogliatoi e simili) richiesti dalla A.S.L.. Nel caso di cessazione dell'attività produttiva esistente o di cambio di tipo di produzione, all'adozione delle presenti norme, vale quanto previsto dalla normativa dell'ambito di appartenenza.

31) **Recupero sottotetti**

Nelle zone residenziali è consentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 22 e s.m.i. anche mediante sopraelevazione qualora consentito dalla norma di ciascun ambito di appartenenza.

Relativamente ai disposti di cui all'art. 64 comma 3 della citata L.R. 11/2005 la dotazione dei parcheggi relativi alla formazione di nuove unità abitative nel sottotetto viene prevista nella misura di un posto auto per ogni unità immobiliare avente superficie utile pari o inferiore a mq 50,00 e n. 2 posti auto per ogni unità immobiliare avente superficie maggiore di mq 50,00.

Qualora per ragioni di natura strettamente tecnica fosse dimostrata l'impossibilità di realizzare tali posti auto il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà valutare la possibilità di monetizzare un corrispettivo pari al valore di tale posto auto.

Il valore di cui sopra sarà fissato con apposito provvedimento dalla giunta comunale.

32) **Costruzioni accessorie**

Si intendono come tali quelle costruzioni che sono destinate ad accogliere i servizi complementari dell'edificio.

Nella pertinenza esterna ai fabbricati le eventuali costruzioni accessorie sono concesse solo se interrato nelle aree di pertinenza; l'estradosso della soletta di copertura dovrà essere posizionato almeno 30 cm al di sotto del piano di campagna e dovrà essere ricoperta con terra vegetale.

L'altezza netta interna potrà superare i mt. 2,50 limitatamente ad una superficie corrispondente a 1 mq ogni 10 mc edificati e/o da edificare; oltre tale limite l'altezza netta interna non potrà superare i mt 2,50. La copertura dovrà essere sistemata a giardino pensile.

Dette costruzioni potranno essere erette sul confine di proprietà, mentre, per quanto riguarda le distanze dalle strade, potranno essere realizzate sul confine, nel caso la

larghezza stradale sia superiore a mt 7,50.

Ove sono previsti allargamenti o rettifiche nella tavola di Piano delle Regole, dovranno essere rispettati gli allineamenti di Piano; mentre nel caso in cui la strada ha larghezza inferiore a mt. 7,50, e non sia previsto alcun allargamento sulla tavola di Piano delle Regole, la larghezza stradale deve essere considerata di mt. 7,50, per cui i fabbricati accessori devono distare dalla mezzeria stradale almeno mt 3,75.

Le costruzioni prefabbricate, di qualsiasi materiale costruite, anche se solo appoggiate sul terreno senza essere fissate e infisse nello stesso, sono da considerare come "fabbricati" a tutti gli effetti e pertanto sono soggette in tutto e per tutto alle presenti norme ed in particolare ai conteggi planivolumetrici; ciò vale per qualunque altra costruzione prefabbricata.

Per le costruzioni esistenti alla data di approvazione definitiva del P.R.G., incluse negli ambiti del tessuto consolidato, nell'area di pertinenza delle stesse alla medesima data, è tollerata la realizzazione di costruzioni accessorie, ad uso autorimessa, anche interamente fuori terra purché vengano rispettate le seguenti condizioni:

- la superficie coperta non può superare il 7% dell'area libera del lotto; in tal caso, le costruzioni accessorie non rientrano nel computo dei rapporti planivolumetrici; in caso contrario, questi verranno applicati sull'intero volume;
- la superficie non può essere superiore a mq 20,00 per ogni appartamento del fabbricato pertinente;
- non possono essere realizzate sul confine verso strada e debbono rispettare da questo la distanza come una qualsiasi altra costruzione;
- lo sviluppo lungo il confine non può superare 1/3 della lunghezza del lato di confine su cui prospetta;
- l'altezza della quota del piano di spiccato alla quota più alta di estradosso della copertura non può superare mt 3,50 con tetto in coppi o tegole; non sono ammesse coperture piane;
- l'altezza dell'imposta interna non può essere superiore a mt 2,30;
- le distanze dai confini privati debbono essere di mt. 0,00 o mt 5,00 minimo; la distanza dalle costruzioni esistenti di pertinenza sul lotto deve essere o mt 0,00 o mt 2,50 minimo; dalle altre costruzioni, non di pertinenza, dovrà essere rispettata una distanza minima di mt 5,00.

Su tutto il territorio comunale, i fabbricati accessori, aventi caratteristiche di superfetazione, realizzati con struttura in lamiera, legno, ondulux, materiali vari autorizzati e/o condonati alla data di adozione delle presenti norme dovranno essere sistemati entro cinque anni dall'approvazione del PGT se ed in quanto in contrasto con l'ambiente circostante; trascorso tale termine e previa verifica circa l'effettiva incompatibilità tra le caratteristiche delle strutture esistenti e il contesto paesistico dintorno, il Responsabile del Servizio potrà finanche ordinare la demolizione dei manufatti non riadattati, motivandone dettagliatamente le ragioni nella comunicazione di avvio del procedimento ex art. 7 L. 241/1990.

I manufatti non regolarmente assentiti sono soggetti a demolizioni o a regolarizzazione nel caso conformi alla normativa di Piano.

SERRE

In tutti gli ambiti, con esclusione degli "CS - Ambiti residenziali di valore storico ambientale" è possibile la realizzazione di serre ad uso familiare con superficie massima complessiva di mq 20,00 a distanza minima di mt. 2,50 dai fabbricati esistenti e dai confini di altra proprietà e con altezza massima di mt 2,00; tali serre dovranno sorgere sul terreno di pertinenza dell'abitazione.

La struttura dovrà avere carattere precario e/o stagionale; almeno tre pareti oltre alla copertura dovranno essere in materiale traslucido. La costruzione di tali serre familiari non rientra nel computo dei rapporti piani volumetrici e non è subordinata al rilascio di autorizzazioni.

PERGOLATI

E' consentita in tutti gli ambiti del tessuto consolidato, con esclusione degli "CS - Ambiti residenziali di valore storico ambientale", la realizzazione di pergolati liberi su tre lati se a ridosso dell'abitazione, o su quattro in caso diverso, senza copertura, con tralicciatura solo di sostegno alle essenze arboree vegetali. Tali pergolati dovranno avere dimensione massima di mq 16,00 ed altezza interna di mt 2,40, dovranno rispettare la distanza minima dai confini e dalle strade di mt 1,50.

GAZEBI

E' consentita in tutti gli ambiti del tessuto consolidato, con esclusione degli "CS - Ambiti residenziali di valore storico ambientale", la realizzazione di gazebi liberi su tre lati se a ridosso dell'abitazione o su lastrico solare, o su quattro in caso diverso, anche coperti unicamente con teli o tende. Tali gazebi dovranno avere dimensione massima di mq 16,00 ed altezza interna di mt 2,40, dovranno rispettare la distanza minima dai confini e dalle strade di mt 1,50.

Dovranno essere realizzati in struttura di legno od in ferro e dovranno inserirsi in maniera corretta con l'ambiente circostante.

CASSETTE IN LEGNO

E' consentita in tutti gli ambiti del tessuto consolidato, con esclusione degli "CS - Ambiti residenziali di valore storico ambientale", la realizzazione di cassette in legno, tali cassette dovranno avere dimensione massima di mq 6,00 ed altezza massima interna di mt 2,40, dovranno rispettare la distanza minima dai confini e dalle strade di mt 1,50.

Dovranno inserirsi in maniera corretta con l'ambiente circostante.

Art. 21 Titolo edilizio convenzionato

- 1) Gli interventi edilizi possono essere assoggettati allo strumento del titolo edilizio convenzionato in presenza di situazioni che rendano eccedente l'obbligo di ricorrere alla pianificazione attuativa previsto dallo strumento urbanistico o, viceversa, qualora, pur in presenza di interventi realizzabili a titolo abilitativo diretto, si renda opportuna la disciplina di specifici aspetti esecutivi o gestionali dello stesso.
- 2) Conseguentemente l'approvazione, con le modalità di cui al presente articolo, è prevista quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione di recupero, venga proposto intervento concernente unità immobiliare sufficiente ed idonea a costituire autonomo oggetto di operazioni di recupero.
- 3) Al titolo edilizio convenzionato può, inoltre, farsi riferimento qualora l'intervento, di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa, necessiti di essere connesso all'esecuzione o all'adeguamento o al completamento di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore dell'Amministrazione Comunale, o

comunque da disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo abilitativo medesimo.

- 4) Per l'effetto, sono soggetti in particolare a titolo edilizio convenzionato gli interventi diretti alla modifica di destinazioni d'uso, se, rispetto alla destinazione d'uso in atto, sussiste, ai sensi del precedenti artt. 6 – 20, la necessità di conferire o integrare la dotazione di standard in rapporto alla nuova destinazione, ovvero sussiste la necessità di assicurare, con le opportune misure, la compatibilità dell'uso con le destinazioni principali dell'ambito.
- 5) Per "titolo edilizio convenzionato" si deve intendere che l'atto abilitativo dell'intervento, costituito da permesso di costruire, ai sensi della normativa vigente, sia corredato da atto, debitamente registrato e trascritto, recante gli impegni del soggetto attuatore in merito, alternativamente o cumulativamente, ai seguenti oggetti:
 - realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard, ovvero convenzionamento o accreditamento di strutture a servizio, ovvero monetizzazione sostitutiva;
 - osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
 - osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento.
- 6) Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti, a discrezione dell'Amministrazione comunale, in:
 - apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato;
 - apposita convenzione, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente funzionario, per conto dell'Amministrazione e ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241, come modificato dall'art. 7 della L. 11.2.2005, n. 15.
- 7) In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere:
 - precedentemente approvato dalla Giunta Comunale;
 - richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;
 - trascritto, antecedentemente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.
- 8) I contenuti dell'atto di impegnativa devono essere in ogni caso completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.
- 9) La Giunta comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione, in conformità a quanto stabilito dalle presenti norme.

Art. 22 Disciplina degli insediamenti commerciali: definizione delle tipologie commerciali

- 1) Le presenti norme dettano la normativa specifica per le attività commerciali, in adeguamento ai vigenti criteri regionali di urbanistica commerciale, ed hanno validità in riferimento ad ogni edificio od area avente destinazione d'uso commerciale.
- 2) Le attività di commercio al dettaglio sono definite, in riferimento alle tipologie distributive di cui all'art. 4 del D.Lgs. 114/98, nelle seguenti tipologie distributive

TABELLA A		
TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq.)
Esercizi di vicinato	VIC	Minore o uguale a 150
Medie strutture di vendita di prossimità	MSP	Da 151 fino a 300
Medie strutture di quartiere	MSQ	Da 301 fino a 800
Media struttura di vendita di rilevanza locale	MSL	Da 801 fino a 1.500

- 3) Ai sensi della DGR 4 luglio 2007 n° 8/5054, si definisce superficie di vendita l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte, ed i relativi corselli di manovra).
- 4) L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.
- 5) Per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi in esso inseriti.
- 6) Negli esercizi concernenti in via esclusiva la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e similari), la superficie di vendita è computata nella misura di 1/8 della S.l.p., ai sensi della DGR 4 luglio 2007 n° 8/5054, se questa è inferiore o uguale a 1.500 mq., e di 1/4 della se questa è superiore a tale limite.

In tali esercizi è vietata l'introduzione e la vendita di merci diverse da quelle aventi caratteristiche sopra indicate, salvo che non venga richiesta e rilasciata autorizzazione per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

Il calcolo delle dotazioni di attrezzature pubbliche o di uso pubblico (standard urbanistici) deve essere effettuato conteggiando la S.l.p. a destinazione commerciale, compresi, oltre agli spazi destinati alla vendita e alla distribuzione, anche gli spazi di esposizione ed i magazzini commerciali qualora siano, in qual modo, accessibili al pubblico.

Art. 23 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali

- 1) Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo laddove sia prevista la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto dei limiti previsti per i singoli ambiti.
- 2) Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), ove le norme dei singoli ambiti ammettano la destinazione d'uso commerciale; la generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia della struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato.
- 3) Gli insediamenti commerciali di medie strutture di vendita e/o grandi strutture di vendita, ivi compresi i centri commerciali di grande struttura, sono vietati per tutti gli ambiti inseriti nel Piano delle Regole.
- 4) L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme dei singoli ambiti e delle dotazione di standard di cui all'art. 6.
- 5) Le strutture di vendita operanti, purché legittimamente autorizzate a livello commerciale, urbanistico ed edilizio alla data di adozione del presente Piano delle Regole, vengono confermate nella loro effettiva consistenza; in caso di sub ingresso gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita commerciale, fermo restando il limite massimo di superficie di vendita autorizzata qualora superiore a 150 mq, della medesima tipologia esistente, come indicata nella tabella A di cui all'art. 22, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nel caso di interventi di ampliamento della superficie di vendita.
- 6) Relativamente alle "medie strutture di vendita" esistenti alla data di adozione del P.G.T. vengono concessi ampliamenti della superficie di vendita nella misura massima del 15%, fatto salvo il reperimento delle dotazioni di standard di cui all'art. 6.

Art. 24 Sensibilità paesistica

La tavola SP4 "Carta della sensibilità paesistica" dello Studio Paesistico allegato al Documento di Piano, individua le classi di sensibilità per i differenti luoghi del comune di Chignolo d'Isola; tale tavola fa parte integrante del Piano delle Regole per quanto concerne gli ambiti ad esso assoggettati.

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) della Lombardia descrive nella parte IV delle NTA la procedura per redigere "l'esame dell'impatto paesistico dei progetti" e rimanda alle "linee guida" per il calcolo della sensibilità dei luoghi al fine di valutare l'impatto. All'interno delle linee guida viene descritto il metodo per l'individuazione della sensibilità.

Il calcolo della sensibilità di un determinato ambito è importante per valutare l'effettivo impatto che eventuali opere possono avere su una determinata porzione di territorio.

Ovviamente maggiore sarà la sensibilità e maggiore sarà l'impatto. Ciò non esclude che una determinata opera possa risultare impattante anche in ambiti con sensibilità bassa.

Le linee guida regionali associano ad ogni tipologia di impatto determinate opere di mitigazione e compensazione; la definizione della sensibilità paesaggistica del comune di Chignolo d'Isola evidenzia già le aree in cui è necessario effettuare opere di mitigazione, quelle in cui bisogna fare anche opere di compensazione e quelle in cui sarebbe opportuno non effettuare interventi (le aree a sensibilità alta sono più vulnerabili e quindi opportuno non prevedere interventi).

Metodo di valutazione della sensibilità del paesaggio

Le linee guida regionali partono dal presupposto che non è possibile eliminare la discrezionalità nelle valutazioni in materia paesistica ed esclude la possibilità di trovare una formula o una procedura capace di individuare senza dubbio la classe di sensibilità di un

paesaggio. Per questo motivo vengono stabiliti alcuni criteri in grado di facilitare e omologare la valutazione della sensibilità.

Le analisi e gli elaborati descritti precedentemente hanno lo scopo ultimo di agevolare la valutazione della sensibilità in base a criteri morfologici, vedutistici e simbolici.

Un criterio importante è la lettura del grado di trasformazione recente o dell'integrità del paesaggio, sia rispetto ad una ipotetica condizione di naturalità, sia rispetto alle fasi storiche dell'evoluzione antropica del paesaggio; oltre a questo metodo è importante valutare la condizione di percezione di un determinato luogo, ossia valutarne l'intervisibilità. Un ultimo criterio importante individuato nelle linee guida è rappresentato dallo studio dei valori simbolici che ogni comunità associa ad ogni luogo.

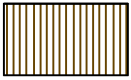
La valutazione complessiva della sensibilità paesistica tiene conto di tutti questi fattori e, a seconda dei rapporti di interdipendenza tra loro, ne determina il grado e le modalità di gestione. La valutazione è unita e sintetica perché ognuno di questi criteri è strettamente legato con gli altri.

- Il modo di valutazione morfologico-strutturale "considera la sensibilità del sito in quanto appartenente a uno o più sistemi che strutturano l'organizzazione di quel territorio e di quel luogo, assumendo che tale condizione implichi determinate regole o cautele per gli interventi di trasformazione". Vengono considerate dunque le relazioni morfologiche e formali tra i vari elementi che contraddistinguono il paesaggio; è chiaro che da questo punto di vista i crinali e i corsi d'acqua risultano maggiormente sensibili rispetto alle piane coltivate. Non sono solo gli aspetti morfologici ad essere analizzati, ma anche gli aspetti strutturali legati ai sistemi insediativi e agricoli, facendo attenzione a ciò che testimonia la cultura e la storia che ha contribuito alla formazione del paesaggio.
- Il modo di valutazione vedutistico è ovviamente applicabile solamente dove ci sia la presenza di elementi percettivi rilevanti (nel capitolo precedente si è visto che il comune di Chignolo d'Isola è variegato sotto il profilo percettivo). Questo metodo è strettamente legato alla percezione soggettiva di ogni individuo, ma è possibile definire differenti tipologie di fruizione, come ad esempio la panoramicità di un luogo, la relazione visiva con altri elementi, la percezione del luogo stesso da altri luoghi e la percezione verso elementi significativi. I rischi di compromissione o di occlusione relativi alla visibilità sono molto alti e sono spesso legati alla presenza di barriere percettive (bosco, edificato ecc.).
La chiave di lettura vedutistica valuta la sensibilità di un luogo in base alla percettibilità, all'esposizione, all'altezza, alla continuità o meno con elementi simili, ai punti panoramici ecc.
Più un luogo è percepibile o più permette la fruizione visuale e più risulterà sensibile secondo il metodo di valutazione vedutistico.
- Il modo di valutazione simbolico tiene conto di tutti quei luoghi riconoscibili e in cui una popolazione si identifica, ossia a tutti quei luoghi a cui viene attribuito un significato culturale: una chiesa, una piazza, un toponimo che identifica un luogo importante sotto il profilo storico ecc.

In base a questi metodi di valutazione proposti nelle linee guida della Regione Lombardia alle differenti porzioni di territorio viene attribuita la seguente scala di valori:

- sensibilità molto alta:
- sensibilità alta
- sensibilità media
- sensibilità bassa
- sensibilità molto bassa.

Art. 25 CS_Ambiti residenziali di valore storico ambientale



La tavola degli interventi sull'edilizia d'antica formazione individua gli interventi di cui al seguente articolo.

DESTINAZIONI D'USO

- 1) Le destinazioni d'uso che il Piano ammette per i singoli edifici, sono raggruppate per categorie così come di seguito definite; tali destinazioni sono indicate nelle schede di rilevazione dei fabbricati.

Le destinazioni d'uso devono comunque essere compatibili con la storia, la tipologia e i caratteri degli edifici e, nel caso essi siano assoggettati ad intervento di restauro e risanamento conservativo, con le esigenze di conservazione e tutela. Gli edifici possono mutare di destinazione, nei limiti prescritti dal Piano, purché gli adattamenti necessari siano compatibili con la categoria di intervento prescritta dal Piano e non pregiudichino la razionalità dell'impianto.

- 2) Le destinazioni d'uso degli edifici sono raggruppate nelle seguenti categorie:

- a) residenza e suoi accessori;
- b) commercio e direzionalità;
- c) artigianato di servizio;
- d) attrezzature pubbliche e di interesse pubblico;
- e) box e garage privati.

Tali categorie si definiscono come segue:

- a) Residenza e suoi accessori

In tale categoria sono comprese, e quindi consentite, le abitazioni destinate a nuclei familiari o piccole comunità, con esclusione di residenze collettive quali alberghi, locande, conventi ecc. Per accessori della residenza si intendono i locali di deposito, magazzino e cantina di pertinenza delle abitazioni, anche quando non siano interni ai corpi abitati o non siano ad essi fisicamente collegati.

- b) Commercio e direzionalità

In tale categoria sono comprese, e quindi consentite, le attività di commercio al dettaglio nei limiti degli esercizi di vicinato, i pubblici esercizi di somministrazione con superficie lorda di pavimento non superiore a mq 200,00, gli studi professionali, gli uffici di credito, di assicurazione e di servizio. Sono vietati gli insediamenti di attività di pubblico spettacolo e trattenimento, sala giochi, sala scommesse, di cui al TULPS R.D n. 773/1931.

- c) Artigianato di servizio

In tale categoria sono comprese, e quindi consentite, le attività artigianali di servizio con superficie utile di pavimento non superiore a mq 200,00 purché obbediscano ai seguenti requisiti:

- non risultino nocive o inquinanti ai sensi di legge;

- non trasmettano all'esterno odore molesto;
- non trasmettano all'esterno vibrazioni e rumore di intensità superiore a 50 decibel A;
- non richiedano deposito e/o manipolazione di materiale infiammabile o in altro modo pericoloso;
- non comportino lavorazioni altrimenti incompatibili con la residenza.

Per quanto concerne le attività artigianali produttive di beni esistenti alla data di adozione del P.G.T. vengono confermate allo stato di fatto, sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché interventi di adeguamento igienico-sanitario.

d) Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico

In tale categoria sono comprese, e quindi consentite, tutte le attrezzature pubbliche.

e) Box e garage privati

In tale categoria sono compresi i parcheggi al coperto di pertinenza delle costruzioni. Tali parcheggi possono essere realizzati nel sottosuolo dei cortili e al piano terra dei fabbricati, fatto salvo il rispetto del grado di intervento sugli stessi. In locali già dotati di possibilità di accesso per i veicoli, è esclusa la possibilità di introduzione di nuove aperture nei fronti degli edifici verso strada.

- 3) La destinazione diversa dalla residenza deve essere contenuta nella misura di 1/3 della superficie lorda di pavimento complessiva dell'intero fabbricato, con esclusione dei solai di sottotetto. Sono consentite destinazioni d'uso diverse dalla residenza, interessanti fino al 100% del fabbricato, unicamente nel caso di interventi pubblici e/o di interesse pubblico, ovvero con obbligo di piano attuativo.

Nel caso di richiesta di mutamento di destinazione d'uso, diversa dalla residenza, non potrà essere diminuita la dotazione delle superfici esistenti destinate ad autorimesse; in ogni caso dovrà essere verificata la dotazione di un posto auto, coperto e/o scoperto per ciascuna unità residenziale residua, fatti salvi disposti di cui ai successivi commi a riguardo delle superfici da cedere ad uso pubblico.

- 4) Gli immobili o parte di essi già utilizzati per usi non abitativi possono essere utilizzati, in ogni caso, per abitazione, purché siano osservate le norme igienico-sanitarie, anche a mezzo di specifica deroga.
- 5) Sarà possibile il cambiamento della destinazione d'uso di tutti quei locali con diversa destinazione che abbiano requisiti di certificato di agibilità previsti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.
- 6) L'intervento edilizio dovrà rispettare le caratteristiche del fabbricato ed in particolare dovranno essere mantenuti gli obblighi previsti dai relativi gradi di intervento per quanto concerne le facciate e le strutture da salvaguardare.
- 7) I rapporti tra le eventuali destinazioni ammesse, gli spazi circostanti e il contesto urbano dovrà essere calibrato, attraverso idonee indagini conoscitive e relazionali, in modo tale da preservare la peculiarità identificativa del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione terziario - commerciale.

- 8) L'insediamento delle attività compatibili, deve comunque essere eventualmente prevista nel rispetto dei valori ambientali architettonici e del contesto sociale, con interventi privilegianti aree interessate da fenomeni di degrado.
- 9) In caso di mutamento di destinazione d'uso a residenza dovrà essere reperita, in modo adeguato, e destinata a parcheggio pubblico o di uso pubblico una superficie pari a 18 mq/abitante insediabile.
- 10) Per le nuove destinazioni ammesse e non per quelle esistenti, di cui al comma 2 lettera b) deve essere reperita, in modo adeguato, e destinata una superficie pari al 75% delle superfici lorde di pavimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, registrati e trascritti, ad aree di uso pubblico di cui almeno il 50% a parcheggio.
- 11) In caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree di cui al precedente punto 10), l'Amministrazione Comunale ha facoltà di accettare, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, registrati e trascritti, la cessione di altre aree idonee e funzionali nel territorio comunale, o in alternativa, sempre a giudizio dell'Amministrazione, in riferimento all'intervento proposto, la corresponsione delle somme commisurate al valore economico delle aree da acquisire.
- 12) Per le nuove destinazioni ammesse e non per quelle esistenti, di cui al precedente comma 2 lettera c), deve essere reperita, in modo adeguato, e destinata una superficie pari al 20% delle superfici lorde di pavimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, registrati e trascritti, ad aree di uso pubblico di cui almeno il 50% a parcheggio.
- 13) In caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree di cui al precedente punto 12), l'Amministrazione ha facoltà di accettare, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, registrati e trascritti, la cessione di altre aree idonee e funzionali nel territorio comunale, o in alternativa, sempre a giudizio dell'Amministrazione, in riferimento all'intervento proposto, la corresponsione delle somme commisurate al valore economico delle aree da acquisire.

14) DENSITÀ EDILIZIA

Nel caso di interventi assoggettati a titolo abilitativo edilizio diretto, ovvero a titolo edilizio convenzionato, non potranno essere realizzati aumenti di volume.

Nel caso di interventi assoggettati a Piano di Recupero, è facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere adeguamenti volumetrici in ampliamento rispetto all'esistente fino ad un limite massimo del 10%; ciò non costituisce variante rispetto alle prescrizioni del Piano delle Regole.

Nel caso d'interventi edilizi con incremento delle unità abitative rispetto alla situazione esistente, la superficie d'ogni unità abitativa dovrà essere di almeno mq. 50,00 calpestabili, tranne una che può avere superficie calpestabile minima inferiore, nel rispetto del Regolamento Locale d'Igiene vigente.

15) PRESCRIZIONI D'INTERVENTO

Ogni intervento edilizio dovrà comunque rispettare le tipologie dei Nuclei di Antica formazione.

Sarà inoltre consentita l'aggregazione e la suddivisione delle unità immobiliari esistenti, sempre nel rispetto delle prescrizioni del "grado di intervento" prescritto, nonché dell'utilizzo dei materiali prescritti per l'ambito.

Le distanze minime tra i fabbricati non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti.

Nel caso di demolizione e ricostruzione, con sagoma diversa dall'esistente, in assenza di Piano di Recupero, dovranno essere rispettate le distanze di mt. 5,00 dai confini di proprietà e di mt. 10,00 tra i fabbricati; quando anche una sola delle due pareti è finestrata, nel caso che l'altezza massima di uno degli edifici prospicienti, sia maggiore di mt. 10,00, la distanza dai fabbricati dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto.

Negli edifici esistenti i locali attualmente destinati ad abitazione, aventi altezza netta interna libera inferiore a mt. 2,70 e/o rapporti aeroilluminanti inferiori alle norme di Regolamento d'Igiene, possono essere ristrutturati ed utilizzati, nella destinazione d'uso prevista dalle presenti norme, con le altezze esistenti e senza che siano rispettati i rapporti aeroilluminanti, chiedendo al Responsabile del Servizio la deroga nelle forme di legge previste, purché tali deroghe non configurino situazioni in contrasto con gli articoli 3.1.12 e 3.1.13 del Titolo III del Regolamento Locale d'Igiene.

Nel caso d'intervento edilizio rivolto al recupero ai fini abitativi di locali al piano terra è consentito l'abbassamento del piano di pavimento anche al di sotto della quota 0,00, fino al raggiungimento delle altezze previste dal vigente regolamento d'Igiene; tale modifica non è considerata incremento volumetrico.

È possibile realizzare soppalchi purché siano compatibili con le norme del vigente Regolamento d'Igiene, anche in relazione all'altezza che dovrà essere proporzionalmente incrementata.

16) PARCHEGGI ED AUTORIMESSE

In caso d'interventi edilizi, con incremento delle unità immobiliari residenziali, rispetto alla situazione esistente, dovrà, essere reperito un posto auto coperto o scoperto, effettivamente fruibile, per ogni unità abitativa o destinata ad ufficio di nuova formazione rispetto al numero delle unità esistenti.

Contestualmente alla dichiarazione di fine lavori o al momento del rogito notarile nel caso di vendita o cessione dell'immobile o di parti di esso nel corso dei lavori, dovrà essere prodotto, all'ufficio tecnico comunale, il "vincolo di pertinenzialità" fra la nuova unità immobiliare ed il posto auto ad essa collegato.

Qualora per ragioni di natura strettamente tecnica fosse dimostrata l'impossibilità di realizzare il posto auto; la Giunta Comunale potrà valutare la possibilità di monetizzare un corrispettivo pari al valore di tale posto auto per ogni unità immobiliare destinata a residenza e/o ufficio rispetto al numero delle unità esistenti.

Il valore di cui sopra sarà fissato con apposito provvedimento dalla Giunta Comunale.

È consentito realizzare autorimesse nel sottosuolo, qualora:

- le relative opere, una volta ultimate, non comportino variazioni sostanziali nel soprassuolo, che dovrà essere adeguatamente sistemato mantenendo le caratteristiche presenti nel Centro Storico;
- gli accessi siano realizzati in modo tale da non arrecare pregiudizio alla viabilità;
- eventuali scivoli siano costruiti con materiali e magisteri di tipo in uso per la costruzione degli edifici stessi.

Qualora si intenda realizzare autorimesse multiple interrate in aree scoperte è necessario predisporre un progetto unitario in modo da limitare gli accessi alle autorimesse stesse e salvaguardare l'entità architettonica dell'ambito di intervento.

Verranno concessi scivoli d'accesso ai box sotterranei nella misura minima in conformità delle norme in materia di prevenzione incendi.

17) TIPI ARCHITETTONICI

Obiettivi e requisiti degli interventi

Gli interventi operati nell'ambito di "valorizzazione dei tessuti storici" del P.G.T., qualsiasi sia la categoria cui il P.G.T. stesso li ascrive, devono essere volti:

- alla conservazione della conformazione storica e del volto d'insieme del Centro Antico;
- alla conservazione dei caratteri tipologici e architettonici preminenti degli edifici;
- al miglioramento dei loro requisiti strutturali, igienici, ambientali, di sicurezza e accessibilità.

Porticati e Loggiati

I porticati e loggiati sono elementi tipologici nei nuclei antichi, e pertanto ogni intervento edilizio dovrà essere rispettoso della loro valenza architettonica.

Sono ammessi interventi di tamponamento realizzati in legno e vetro ponendo attenzione al ridisegno della facciata, in relazione alle parti vuote ed a quelle piene, garantendo l'unitarietà dell'insieme.

Dovranno essere rispettate le letture degli elementi preesistenti; come colonne e pilastrature in mattoni, inserendo i tamponamenti all'interno dell'edificio.

Nel caso in cui porticati e loggiati siano stati totalmente o parzialmente chiusi con strutture non consone al contesto: serramenti metallici, infissi di vario tipo, murature non rispettose degli elementi preesistenti, è fatto obbligo di provvedere alla loro modifica nei termini sopra esposti.

Qualora un porticato o un loggiato abbiano struttura orizzontale in legno a vista (impalcati e travi) esse dovranno essere preservate, o in caso di degrado e di impossibilità dimostrata di recupero, sostituite con legno di uguale tipologia.

Balconi e Ballatoi

I balconi realizzati in aggetto rispetto alla superficie della facciata sono in linea generale estranei alla conformazione storica dell'edilizia del Centro Storico.

I ballatoi esistenti di antica formazione di distribuzione agli appartamenti o ai locali degli edifici, devono essere conservati. I completamenti di ballatoi esistenti, sono consentiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche del fabbricato.

Pertanto non sono ammessi per i fabbricati individuati ai successivi gradi primo e grado secondo, relativamente agli altri gradi di intervento dovranno uniformarsi con le caratteristiche architettoniche del fabbricato e del contesto circostante.

Scale

Le scale tipiche comprese nello spazio aperto dei porticati e dei loggiati, dovranno essere preservate; qualora per motivi di ordine strutturale ciò non potesse avvenire dovranno essere ricostruite riprendendo tipologie tradizionali.

Le nuove scale site all'aperto, colleganti il piano terreno al ballatoio del primo piano o colleganti tra loro ballatoi di piani superiori, dovranno essere di norma realizzate in legno o in ferro o in materiali tipici della tradizione; il Responsabile del Servizio, potrà concedere soluzioni diverse, come ad esempio strutture in cemento armato rivestite in pietra o in legno, unicamente per dimostrate ragioni tecniche costruttive.

Dette scale dovranno essere in aggetto dalla parete perimetrale dell'edificio, lasciando libero lo spazio sottostante le rampe.

I volumi esistenti ricavati in spazi sottostanti le rampe delle scale all'aperto, e destinati a ripostigli o latrine, dovranno essere demoliti, tranne i casi in cui siano venuti a far parte di un nuovo e coerente disegno delle facciate.

Abitabilità dei sottotetti

In tutti gli edifici, compresi nel "Tessuto Storico" del P.G.T., qualsiasi sia la categoria di intervento cui sono sottoposti, ad eccezione degli edifici sottoposti a demolizione, è consentita la formazione di alloggi nei sottotetti, a condizione che siano verificate le seguenti condizioni:

- a) **altezze** interne nel rispetto della L.R. 12/2005: non è consentita la modifica della falda per rientrare nei parametri delle norme vigenti.
- b) **finestrature**: purché armonicamente inserite nell'equilibrio compositivo del prospetto esistente e nel rispetto del grado di intervento del fabbricato;
- c) **superfici finestate**: presenza di superfici finestrate pari almeno a 1/12 delle superfici dei vani abitabili.

Andamento delle coperture

Non sono ammesse nei "Tessuti Storici" del P.G.T. coperture piane, tutte le altre coperture devono essere a falde inclinate; per tutti gli edifici è prescritta la conservazione delle coperture a falde inclinate esistenti, con le operazioni di modifica e ripristino eventualmente previste dai relativi gradi di intervento.

Per tutti gli edifici assoggettati ad interventi di "demolizione con ricostruzione" è prevista la ricostruzione di coperture a falde inclinate.

Fronti esterni degli edifici: Disegno d'insieme e distribuzione delle aperture

Il carattere complessivo delle facciate dei nuclei di antica formazione sono oggetto di tutela; a tale carattere devono pertanto riferirsi gli interventi sugli edifici, indipendentemente dal loro grado di intervento. In particolare:

- a) le facciate verso strada devono conservare il carattere prevalentemente murario e la prevalenza dei pieni sui vuoti;
- b) qualora non espressamente vietato per gli edifici è consentita la chiusura dei porticati e di loggiati con strutture in legno e vetro; in ogni caso dovranno essere mantenuti a vista elementi di pregio quali colonne, ecc. Dovrà essere altresì garantita la lettura delle strutture orizzontali e/o verticali preesistenti.
- c) i corpi rustici coincidenti con strutture porticate, ove siano trasformati in corpi di fabbrica chiusi, devono mantenere la lettura delle strutture preesistenti.
- d) le aperture verso strada devono conservare le antiche gerarchie, con le finestre del piano terra e dell'ultimo piano di minori dimensioni; in casi particolari, le finestre del piano terra possono essere trasformate in porte-finestre, ove ciò corrisponde a chiare esigenze di riorganizzazione dell'edificio e sia compatibile con la coerenza del disegno di facciata;
- e) le aperture, specie verso strada, devono essere ordinate secondo semplici allineamenti, senza regolarizzare in modo forzato facciate in cui le aperture erano tradizionalmente distribuite in modo sparso.

Demolizione delle soprastrutture d'epoca recente

Gli interventi edilizi dovranno prevedere la demolizione delle soprastrutture d'epoca recente, a meno che esse risultino coerenti con i caratteri storici dell'edificio e rappresentino un miglioramento sostanziale delle sue condizioni statiche, igieniche e funzionali.

Intonaci di facciata – Conservazione antiche murature

Negli edifici dei "Tessuti Storici" del P.G.T. che presentino intonaci in malta di calce, di particolare pregio e fattura, di norma tali intonaci devono essere conservati sin dove risulti possibile mediante interventi di pulitura e fissaggio.

Eventuali integrazioni devono essere realizzate con materiali e tecniche analoghi a quelli degli intonaci conservati

Qualora non sia possibile il recupero degli intonaci esistenti, essi devono essere rifatti con materiali e tecniche della tradizione.

In sede di domanda di titolo abilitativo dei lavori di manutenzione o di ripristino, dovrà essere richiesto un sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale per verificare:

- a) natura, caratteristiche e stato di conservazione dell'intonaco e dei materiali di facciata esistenti;
- b) natura e caratteristiche dei colori.

Gli interventi edilizi dovranno preservare le antiche murature in pietra a vista tipiche del nucleo storico indipendentemente dal grado di appartenenza del fabbricato.

Particolare attenzione dovrà essere posta al fine di non snaturare le cortine murarie prospicienti le strade o spazi pubblici; qualora siano necessari interventi di demolizione "parziale" e ricostruzione dovranno essere riutilizzati, per quanto possibile, i medesimi materiali ed eventualmente le parti di nuova costruzione dovranno armonizzarsi con le murature preesistenti.

Finiture delle facciate: Elementi di inquadratura delle aperture

Negli interventi sulle facciate, particolare attenzione deve essere posta ad elementi architettonici e decorativi quali cornici, davanzali, soglie, marcapiani, lesene, cornicioni, gronde, pluviali ecc.

Gli elementi di inquadratura delle aperture realizzati in pietra, quali soglie, davanzali, bancali, spalle, stipiti, architravi ecc., debbono essere ove possibile conservati.

Ove la pietra abbia subito rilevanti processi di erosione, gli elementi debbono essere sostituiti con altri di uguale sagome, realizzati con la stessa pietra; qualora vi sia la presenza di materiali estranei, marmi o graniti, essi devono essere completamente sostituiti utilizzando altri materiali tipici della tradizione o nel caso intonacando in maniera adeguata la facciata.

Gli elementi di inquadratura delle aperture realizzati in cemento od altri materiali non congrui con l'architettura dell'edificio, devono essere rimossi e sostituiti da elementi analoghi in pietra.

Infissi

FINISTRATURE

Gli infissi esterni devono essere di norma a due battenti incernierati, salvo casi di luce molto ridotta, e possono essere o del tipo a persiana con stecche orizzontali o del tipo ad antone pieno, secondo il contesto.

Gli infissi interni devono essere di norma a due ante incernierate di uguale dimensione, salvo casi di luce molto ridotta, così che ad infisso chiuso si presentino divisi verticalmente in due parti uguali da un montante; possono essere o in legno o in ferro verniciato; non possono essere in leghe leggere (in particolare alluminio) né in materiali plastici.

PORTE E PORTONI

Porte e portoni tradizionali devono essere conservati e restaurati.

Possono essere sostituiti solo in caso di degrado non recuperabile.

I materiali ammessi sono il legno e il ferro.

PORTONI DELLE AUTORIMESSE

Dovranno essere realizzate in legno o rivestite in legno, con tipologia ad antone o a graticcio.

Sono consentiti anche i portoni basculanti non debordanti e i portoni sezionali purché rivestiti in legno.

Sono in ogni caso escluse porte o serrande metalliche ad avvolgimento, basculanti o ad ante.

Finiture delle facciate: Grondaie, pluviali e scossaline

Grondaie e pluviali devono essere in rame o in lamiera zincata preverniciata; non possono essere realizzati in plastica, acciaio od altri metalli.

I pluviali devono essere disposti in rapporto al disegno della facciata, alla collocazione delle aperture, all'equilibrio tra linee orizzontali e verticali; è consigliabile che essi vengano posti alle estremità della facciata, in corrispondenza del confine con facciate adiacenti.

I tratti verticali terminali, sulle facciate verso strada, dovranno essere incassati nella muratura fino ad un'altezza pari a 4,00 m dal filo del marciapiede o, in assenza, dal piano stradale; qualora le murature rivestano particolare pregio sono consentiti pluviali esterni fino a terra, debitamente convogliati alla rete di scarico per le acque meteoriche.

Gli elementi architettonici orizzontali aggettanti (quali marcapiani, cornici, architravi e archivolti di aperture) possono essere protetti nella loro parte superiore da lamiere in rame o piombo (scossaline).

Impianti tecnologici: Elementi visibili all'esterno

Sono soggetti alla disciplina dettata dal presente articolo i cavi degli impianti elettrici e telefonici, i condotti del gas metano, i condotti e gli scarichi degli impianti idraulici, i quali compaiano sulle facciate esterne degli edifici.

Tali cavi, condotti e scarichi devono obbligatoriamente essere sottoposti a riordino, secondo i criteri sotto specificati, nelle seguenti circostanze:

- nel caso in cui vengano effettuati sull'edificio interventi in qualsiasi modo attinenti le facciate, qualunque sia la categoria di intervento, ivi compresa la manutenzione;
- nel caso in cui vengano effettuati interventi di manutenzione o rifacimento da parte degli enti preposti alla gestione e al funzionamento degli impianti stessi, previo accordo con l'Ufficio tecnico Comunale.

Nei casi in cui tali cavi, condotti o scarichi corrano lungo murature antiche, in pietra, in ciottoli di fiume o in mattoni pieni, essi non potranno essere disposti sotto traccia.

I loro tratti orizzontali dovranno essere fatti correre in un cunicolo tecnologico ispezionabile posto alla base della facciata dell'edificio.

I loro tratti verticali dovranno essere definiti coordinandoli od accostandoli tra loro secondo una logica di disegno complessivo, ponendo attenzione alla collocazione delle aperture e

all'equilibrio tra linee orizzontali e verticali, meglio se disponendoli alle estremità delle facciate, in corrispondenza dei confini con le facciate adiacenti, o altrimenti disponendoli lungo allineamenti verticali esistenti, in particolare lungo i bordi delle cornici delle aperture.

Nei casi viceversa in cui tali cavi, condotti o scarichi corrano lungo murature recenti, realizzate con tecniche moderne, in mattoni forati, in cemento o in pannelli, essi verranno fatti correre preferibilmente sotto traccia, ed ove ciò non risulti possibile, verranno disposti secondo i criteri precisati al precedente capoverso.

E' consentita l'installazione di canne fumarie esterne ai fabbricati, purché siano realizzate con finitura in rame, tali tubazioni preferibilmente dovranno essere poste sulle facciate non prospicienti spazi pubblici.

Caratteri costruttivi e materiali delle coperture

Tutte le coperture a falde inclinate nei Nuclei di Antica Formazione devono avere manto di rivestimento in tegole laterizie del tipo a "coppi" o "coppotegola".

Nel caso sia necessaria una coibentazione in adeguamento alle norme vigenti, è consentito lo spostamento dell'estradosso della copertura entro il limite massimo di cm. 15, ferma restando la quota di imposta dell'orditura secondaria del tetto; tale intervento non determina aumento del volume edilizio.

Aree private pavimentate

Sono per lo più costituite dalle corti e dai cortili che costituiscono parte integrante dell'organizzazione di un edificio;

Salvo diversa indicazione del P.G.T. o di eventuali piani attuativi, ne è prescritta la conservazione funzionale e dimensionale.

E' inoltre prescritto il recupero attraverso l'utilizzo di pavimentazioni realizzate con materiali tradizionali quali l'acciottolato, la pietra.

Non sono ammesse pertanto le pavimentazioni in battuto di cemento o bitume o altri materiali in contrasto con la valenza paesistica dell'ambito.

Non è consentito realizzare recinzioni all'interno delle corti o cortili atte a delimitare la proprietà.

18) OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E DEL REGOLAMENTO LOCALE D'IGIENE

Nei casi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione di edifici esistenti, il Responsabile del Servizio, tenuto conto del giudizio di globalità e del parere del Locale Servizio Sanitario, può autorizzare in via eccezionale, o prescrivere, opere in deroga al Regolamento Locale d'Igiene, quando tali opere comportino, al fine della conservazione del bene e del recupero del patrimonio edilizio esistente, evidenti ed importanti migliorie igienico ed edilizie.

19) INTERVENTI PER PROGETTO EDILIZIO DIRETTO

Per tutti gli edifici in cui è consentito l'intervento edilizio diretto previo rilascio di titolo abilitativo edilizio, nel rispetto dei gradi di intervento individuati e delle prescrizioni riportate nelle schede.

L'Amministrazione comunale può comunque imporre il ricorso al titolo edilizio convenzionato, sussistendone i presupposti ai sensi del precedente art. 21.

20) INTERVENTO PREVENTIVO – PIANO DI RECUPERO

Nella tavola C2 del Piano delle Regole sono indicati gli ambiti per i quali gli interventi edilizi sono subordinati a preventivo Piano di Recupero.

L'intervento di recupero, dovrà essere finalizzato al rispetto del patrimonio storico preesistente, mediante opere edilizie da correlarsi con le caratteristiche ed il valore architettonico dei fabbricati; sono ammissibili opere di demolizione e ricostruzione unicamente per quelle porzioni che presentano gravi problematiche dal punto di vista statico o incongruenti con le tipologie prevalenti nel tessuto storico.

Il progetto di Piano di Recupero dovrà inoltre prevedere il riordino ambientale degli spazi scoperti mediante demolizione dei corpi aggiunti e di tutte le superfetazioni; nel caso fossero regolarmente assentite o condonate viene concessa la possibilità di un riuso della volumetria preesistente.

Qualora da parte del concessionario si volesse procedere ad interventi di ristrutturazione anche urbanistica non previsti dal grado di appartenenza del fabbricato è ammissibile procedere attraverso un Piano di Recupero ai sensi della legge regionale n.12 del 2005, da sottoporre all'approvazione nei termini di legge.

Nel caso di procedura mediante formazione di Piano di Recupero, il progetto deve essere corredato di:

- a) Estratti di P.G.T. - Estratto Fotogrammetrico - Estratto catastale con elenco delle proprietà interessate al comparto;
- b) Rilievo planimetrico dello stato attuale con riferimento ai confini del comparto;
- c) Rilievo dello stato attuale dei vari piani e delle coperture (scala 1:200);
- d) Rilievo dello stato attuale delle varie fronti e sezioni quotate (scala 1:200);
- e) Calcolo analitico delle superfici e dei volumi dello stato attuale;
- f) Documentazione fotografica con planimetria esplicativa dei punti di ripresa fotografica;
- g) Analisi delle strutture esistenti con specifiche degli elementi architettonici costruttivi (scala 1:200);
- h) Particolari degli elementi costruttivi (scala 1:20);
- i) Particolari di pregio storico, architettonico, artistico, ambientale e paesistico esterni ed interni interessati al comparto (scala 1:50 e 1:20);
- j) Indagine sulla destinazione d'uso attuale (scala 1:200);
- k) Schema di progetto di recupero planimetrico e delle aree a standard;
- l) Schema di progetto di recupero degli immobili facenti parte del comparto (piante) e destinazioni proposte (scala 1:100);
- m) Schema di progetto di recupero dei fronti e sezioni con indicazione dei tipi architettonici ed il recupero dei particolari di rilevanza (scala 1:100); i prospetti dovranno essere estesi anche ai fabbricati adiacenti;
- n) Rendering dell'intervento contestualizzato, a larga scala (da definirsi con l'ufficio tecnico comunale);
- o) Calcolo analitico delle superfici e dei volumi di progetto nel caso di modifiche plani - volumetriche all'interno del P.R.
- p) Relazione illustrativa con analisi storico ambientale, delle strutture e all'inquadramento urbanistico contenente le indicazioni delle operazioni programmatiche che si intendono eseguire a livello di restauro, di recupero, di consolidamento, di ristrutturazione, di destinazione d'uso, di abbattimento delle barriere architettoniche e con le eventuali precisazioni e verifiche delle tipologie e dei gradi di intervento previsti dal Piano;

- q) Descrizione analitica e previsione di spesa per le opere di urbanizzazione primarie e/o secondarie;
- r) Norme d'attuazione del comparto;
- s) Schema di convenzione;
- t) Ogni altra documentazione prevista dalla vigente legislazione.

21) COMPETENZE COMMISSIONE DEL PAESAGGIO

Gli interventi atti a modificare l'involucro o le facciate esterne degli edifici, sono subordinati al parere della Commissione del Paesaggio in maniera tale da garantire un corretto inserimento nel contesto.

22) CONSERVAZIONE DELLE AREE LIBERE

La previsione di conservazione delle aree libere prevede l'inedificabilità.

Su tali aree è fatto divieto assoluto di costruzioni di elementi anche provvisori, quali serre, capannoni per deposito, autorimesse, ad eccezione di autorimesse interrato realizzate ai sensi della L.R. 122/89 e successive modifiche ed integrazioni.

Si deve provvedere all'interno di tali aree alla conservazione di pozzi, muri, pavimentazioni e di tutti gli elementi di arredo esistenti, con caratteri di pregio ambientale.

In caso di intervento di ristrutturazione sui fabbricati principali devono essere prese tutte le provvidenze atte alla tutela dei caratteri esistenti di cui sopra, e devono essere eseguite tutte le opere per il loro recupero.

Il progetto di ristrutturazione del fabbricato dovrà prevedere la sistemazione di tutte le aree libere scoperte con materiali e magisteri propri della tradizione.

Prima del rilascio del certificato d'uso dovranno essere ultimate le opere esterne.

23) CROLLI DI EDIFICI

In caso di crollo o di demolizione non autorizzata o comunque non prevista dal progetto d'intervento licenziato, di qualsiasi struttura o elemento architettonico, è d'obbligo il ripristino dello stato originale e la ricostruzione dovrà avvenire per quanto possibile con i materiali esistenti o con i materiali tipici nel Centro Storico.

Al momento del crollo dovranno essere sospesi i lavori nelle forme di legge.

Prima della ripresa dei lavori dovrà essere ottenuto nuovo titolo abilitativo per le opere da realizzare.

24) GRADI DI INTERVENTO

Nella tavola di Piano sono definite per ciascun fabbricato le possibilità edificatorie ammissibili secondo i seguenti gradi di intervento:

GRADO 1 - EDIFICI SOGGETTI A RESTAURO

In generale, con riferimento all'art. 27 della Legge Regionale 12/2005, si definiscono "interventi di restauro e di risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso compatibili".

Si applica ad edifici o parti di edifici di particolare pregio sul piano storico e architettonico, vincolati o non dalla Soprintendenza ai Monumenti; sono considerati tali gli edifici e i complessi a corte che conservino:

- elementi significativi dell'impianto e della tipologia edilizia (disposizioni, rapporti tra corpi di

fabbrica, disposizione delle scale, presenza di portici e loggiati ecc.);

- elementi significativi delle tecnologie tradizionali;
- elementi architettonici di pregio (volte, elementi in pietra, colonne, cornicioni, cornici di aperture ecc.);
- elementi decorativi di pregio (pitture, decorazioni murali, decorazioni scolpite, graffiti ecc.);

Negli interventi di restauro, è fatto esplicitamente obbligo di conservare o ripristinare:

l'impianto e l'organizzazione complessiva dell'edificio;

- tutte le strutture portanti (in particolare muri in mattoni o pietra, volte, solai lignei specie se decorati ecc.), ad eccezione di quelle giunte a tal punto di degrado materiale da non potere, in modo evidente e dimostrato, che essere sostituite;
- le fronti esterne e interne, salvo modifiche tese a conferir loro una coerenza complessiva di cui difettino;
- gli ambienti interni di particolare pregio;
- gli spazi liberi annessi (corti, giardini, orti ecc.), salvo modifiche tese a conferire loro una coerenza di cui difettino;
- tutti gli elementi accessori, decorativi e artistici che siano parte della storia e dell'immagine dell'edificio; essi potranno essere sostituiti con altri il più possibile analoghi, solo nel caso in cui il degrado non ne consenta il recupero in modo evidente e dimostrato.

Gli interventi di restauro, sono compatibili con:

- opere di consolidamento delle strutture e dei singoli elementi, solo se necessari in modo evidente e dimostrato e purché realizzati in congruenza con la logica costruttiva e i materiali dell'edificio;
- opere di sostituzione delle strutture verticali e orizzontali, esclusivamente nei casi in cui esse siano in condizioni di degrado tale da non poter essere, in modo evidente e dimostrato, altro che sostituite. Le nuove strutture dovranno essere tipologicamente analoghe a quelle sostituite (in particolare, per ragioni di equilibrio statico e costruttivo, gli orizzontamenti e le strutture di copertura in legno potranno essere sostituiti solo da altri in legno). Le posizioni delle nuove strutture verticali non potranno variare rispetto a quelle preesistenti. Le quote delle nuove strutture orizzontali non potranno variare rispetto a quelle preesistenti, qualora si tratti di volte, solai lignei decorati o comunque in rapporto con decorazioni parietali e con elementi architettonici rilevanti quali archi, architravi; è altresì ammissibile, per documentate ragioni di carattere costruttivo, lo spostamento delle suddette quote in un intervallo non eccedente i 30 centimetri;
- opere di inserimento o adeguamento di impianti tecnologici necessari alla funzionalità e durata dell'edificio nel tempo, purché realizzate in modo coerente con l'impianto dell'edificio e intaccando o ledendo nella minor misura possibile le strutture e gli elementi originali;
- opere di eliminazione o sostituzione di elementi estranei alla storia, ai caratteri ed alla coerenza dell'edificio.

GRADO 2 - EDIFICI SOGGETTI A RISANAMENTO CONSERVATIVO

In generale, con riferimento all'art. 27 della Legge Regionale 12/2005, si definiscono "interventi di restauro e di risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso compatibili".

Negli interventi di risanamento conservativo, è fatto esplicitamente obbligo di conservare o ripristinare:

l'impianto e l'organizzazione complessiva dell'edificio;

- tutte le strutture portanti (in particolare muri in mattoni o pietra, volte, solai lignei specie se decorati ecc.), ad eccezione di quelle giunte a tal punto di degrado materiale da non potere, in modo evidente e dimostrato, che essere sostituite, e ad eccezione di quelle che è indispensabile modificare per ridare coerenza distributiva all'edificio;
- le fronti esterne e interne, salvo modifiche tese a conferir loro una coerenza complessiva di cui difettino;
- gli spazi liberi annessi (corti, giardini, orti ecc.), salvo modifiche tese a conferir loro una coerenza di cui difettino.

Gli interventi di risanamento conservativo, sono compatibili con:

- opere di consolidamento delle strutture e dei singoli elementi, purché realizzati in congruenza con la logica costruttiva e i materiali dell'edificio;
- opere di sostituzione delle strutture verticali e orizzontali, estese alle parti dell'edificio non recuperabili, purché realizzati in congruenza con la logica costruttiva e i materiali dell'edificio;
- opere di inserimento e di adeguamento degli impianti tecnologici necessari alla funzionalità e durata dell'edificio nel tempo, purché realizzate in modo coerente con l'impianto dell'edificio e intaccando o ledendo nella minor misura possibile le strutture e gli elementi originali;
- opere di eliminazione o di sostituzione di elementi estranei alla storia, ai caratteri e alla coerenza dell'edificio;
- opere di razionalizzazione dell'assetto distributivo per ragioni igienico-sanitarie e di adeguamento delle altezze interne, restando fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
- opere di modificazione delle aperture dei fronti esterni ed interni, qualora siano privi di caratteri architettonici definiti e purché venga assicurata l'unitarietà del prospetto.
- Opere di tamponamento di porticati realizzate in legno e vetro ponendo particolare attenzione al ridisegno della facciata, in relazione alle parti vuote ed a quelle piene, garantendo l'unitarietà dell'insieme.
Dovranno essere rispettate le letture degli elementi preesistenti; come colonne e pilastrature in mattoni, inserendo i tamponamenti all'interno dell'edificio.
Nel caso in cui porticati e loggiati siano stati totalmente o parzialmente chiusi con strutture non consone al contesto: serramenti metallici, infissi di vario tipo, murature non rispettose degli elementi preesistenti, è fatto obbligo di provvedere alla loro modifica nei termini sopra esposti.
Qualora un porticato o un loggiato abbiano struttura orizzontale in legno a vista (impalcati e travi) esse dovranno essere preservate, o in caso di degrado e di impossibilità dimostrata di recupero, sostituite con legno di uguale tipologia.

GRADO 3 - EDIFICI SOGGETTI A RISTRUTTURAZIONE

Con riferimento all'art. 27 della Legge Regionale 12/2005, si definiscono "interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente". Si applicano ad edifici o loro parti di cui vada modificato l'impianto.

Possono comprendere:

- la conservazione, la modifica, la demolizione o la sostituzione dei corpi esistenti;
- l'aggiunta di nuovi corpi.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia non possono comportare aumenti di superficie coperta, di volumi e di altezze preesistenti, a meno che essi siano esplicitamente indicati e previsti dal Piano.

GRADO 4 - EDIFICI GIA' RISTRUTTURATI CON TIPOLOGIE ADEGUATE ALLE CARATTERISTICHE DEL NUCLEO ANTICO

Sono indicati i fabbricati che in epoca recente hanno subito interventi di ristrutturazione e/o recupero che hanno portato a degli organismi in linea con i caratteri del nucleo antico.

Per tali edifici sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso nel rispetto dei tipi architettonici di cui al presente articolo.

GRADO 5 - EDIFICI NUOVI O RISTRUTTURATI CON TIPOLOGIE ESTRANEE ALLE CARATTERISTICHE DEL NUCLEO ANTICO

Sono indicati i fabbricati di epoca recente nonché gli edifici ristrutturati che hanno portato a degli organismi estranei ai caratteri del nucleo antico.

Per tali edifici sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso.

L'intervento edilizio dovrà tendere il più possibile all'eliminazione delle caratteristiche estranee quali ad esempio tapparelle, rivestimenti in marmette e/o piastrelle, serramenti in alluminio, ecc.... senza comunque stravolgere le caratteristiche architettoniche generali del fabbricato.

GRADO 6 - MANUFATTI SOGGETTI A RICONVERSIONE O A DEMOLIZIONE

Trattasi per lo più di superfetazioni in grave contrasto con le caratteristiche del nucleo storico, nel caso di interventi sul fabbricato principale sono assoggettati a riconversione o a demolizione qualora non regolarmente assentiti.

Se tali manufatti, risultino essere regolarmente assentiti, è prescritto il loro adeguamento ambientale in relazione ai "tipi architettonici" di cui ai commi precedenti. Il progetto di adeguamento ambientale potrà altresì prevedere la demolizione e la ricostruzione nonché l'eventuale accorpamento al fabbricato principale nell'ottica di un riordino del contesto.

Art. 26 R1_Ambiti residenziali di contenimento

- 1) Sono indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno, gli insediamenti di cui al presente articolo sono confermati allo stato di fatto per quanto concerne l'assetto planivolumetrico, i caratteri morfologici urbani e la conformazione della maglia viaria.
- 2) I singoli edifici presenti sono confermati allo stato di fatto per quanto concerne la volumetria salvo le prescrizioni di cui alla presente norma, computandosi in essa anche i volumi accessori e i volumi di carattere superfettativo se regolarmente assentiti.
- 3) Per questi ultimi, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione o di demolizione o ricostruzione dovrà essere studiata una ricollocazione delle quantità volumetriche con soluzioni progettuali che riproducono l'organismo edilizio ad una situazione architettonica complessivamente coerente.
- 4) Per tutti i fabbricati sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia ed ampliamento; eventuali operazioni di demolizione e di ricostruzione potranno essere autorizzate solo tramite un titolo edilizio convenzionato – art. 21 delle presenti norme; è consentita la sola demolizione dei volumi accessori. Le altezze sono confermate salvo che all'interno delle previsioni dei singoli titoli edilizi convenzionati vengano stabilite altezze diverse.
- 5) Nel caso di lotti liberi così come definiti dall'art. 8 delle presenti norme o su aree libere a seguito di demolizione è consentita l'edificazione nel rispetto dei seguenti parametri massimi:

Rapporto di utilizzazione: $Ru = 0,40 \text{ mq/mq}$

Rapporto di copertura: $Q = 35\%$

Altezza: $H = 8,60 \text{ m}$

Pendenza: $P = 40\%$

Distacco tra costruzioni: $De = 10,00 \text{ m}$

Distacco dai confini: $Dc = 5,00 \text{ m}$ o in aderenza di edifici esistenti

Distacco stradale: $Ds = 5,00 \text{ m}$

Parcheggio inerente la costruzione: $\leq 1 \text{ mq}/10 \text{ mc}$ di nuovo volume.

- 6) Per quanto concerne il lotto identificato con apposito cartiglio sulla tavola C1S del Piano delle Regole, valgono le prescrizioni indicate in termini di Superficie residenziale complessiva (Src) ed altezza.
- 7) Destinazione d'uso accessorie e/o complementari art. 20, comma 8 lettere a), b), c), d), e), f), g).

Art. 27 R2_Ambiti residenziali a volumetria definita

- 1) Il PGT classifica quali ambiti R2:
 - i comparti relativi a piani di lottizzazione per i quali sono scaduti i termini previsti nelle convenzioni le cui opere di urbanizzazione sono ultimate e collaudate ma all'interno dei quali esistono dei lotti liberi.
 - i comparti relativi a piani di lottizzazione in corso di attuazione.
- 2) Il Piano delle Regole conferma le previsioni morfologiche funzionali, dimensionali, tecniche oltre che le normative di tali piani di lottizzazione sia completati che in attuazione nonché le obbligazioni previste nelle convenzioni.
- 3) Destinazione d'uso accessorie e/o complementari art. 20, comma 8 lettere a), d), f).

Art. 28 R3_Ambiti residenziali di contenimento villaggio Hare Krishna

- 1) Il PGT conferma l'ambito residenziale relativo al 1° intervento all'interno del villaggio Hare Krishna.
- 2) I singoli edifici sono confermati allo stato di fatto.
- 3) Per i fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia.
- 4) Il volume massimo realizzabile per l'intero ambito è di mc 30.850 pari a mq 10.300 di superficie residenziale complessiva.
- 5) Nel rispetto della volumetria complessiva di cui al comma 4 sono consentite nuove costruzioni nei lotti liberi rispettando i seguenti indici:

Rapporto di copertura: $Q = 35\%$

Altezza: $H = 7,50 \text{ m}$

Pendenza: $P = 40\%$

Distacco tra costruzioni: $De = 10,00 \text{ m}$

Distacco dai confini: $Dc = 5,00 \text{ m}$ o in aderenza di edifici esistenti

Distacco stradale: $Ds = 5,00 \text{ m}$

Parcheggio inerente la costruzione: $\leq 1 \text{ mq}/10 \text{ mc}$ di nuovo volume.

- 6) Destinazione d'uso accessorie e/o complementari art. 20, comma 8 lettere a), b), f)

Art. 29 R4_Ambiti residenziali a volumetria definita villaggio Hare Krishna

- 1) Il PGT conferma le previsioni morfologiche funzionali, dimensionali, tecniche di due "progetti planivolumetrici" approvati.
- 2) I parametri planivolumetrici dei due ambiti vengono di seguito riportati:

Ambito 1

DESTINAZIONI RESIDENZIALI

Volume max= mc 8.207

Superficie residenziale complessiva max= mq 2.735

Rapporto di copertura Q= 35%

Altezza H: m 7,50

E' consentita altresì la realizzazione di un fabbricato destinato a biblioteca, sala lettura, deposito, locali per traduzioni testi, avente superficie lorda di pavimento di massimi 750,00 mq., nonché un ulteriore edificio a destinazione "Hospice" per l'assistenza di anziani e malati terminali avente superficie lorda di pavimento massima di mq. 500,00.

Sono vietate destinazioni a carattere commerciale, terziarie e produttive.

Ambito 2

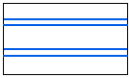
DESTINAZIONI RESIDENZIALI

Volume max= mc 4.340

Superficie residenziale complessiva max= mq 1.447

Rapporto di copertura Q= 35%

Altezza H: m 7,50

Art. 30 R5_Ambito residenziale di ristrutturazione urbanistica

- 1) Viene indicato nella tavola C1 con specifico contrassegno.
- 2) Per gli edifici esistenti, regolarmente assentiti, a destinazione residenziale, sono consentiti interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione e ristrutturazione.
- 3) Per gli edifici esistenti, con destinazione diversa dalla residenza, sono consentiti unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.
- 4) In caso di interventi di demolizione e ricostruzione dovrà essere studiata una ricollocazione delle quantità volumetriche con soluzioni progettuali che riconducano l'organismo edilizio ad una situazione architettonica complessivamente coerente; tali operazioni potranno essere autorizzate solo tramite un titolo edilizio convenzionato – art. 21 delle presenti norme nei limiti planivolumetrici di cui al comma 5.

- 5) I parametri massimi di intervento sono i seguenti:

Rapporto di utilizzazione:	$R_u = 0,40 \text{ mq/mq}$
Rapporto di copertura:	$Q = 35\%$
Altezza:	$H = 9,00 \text{ m}$
Pendenza:	$P = 40\%$
Distacco tra costruzioni:	$D_e = 10,00 \text{ m}$
Distacco dai confini:	$D_c = 5,00 \text{ m}$ o in aderenza di edifici esistenti
Distacco stradale:	$D_s = 5,00 \text{ m}$
Parcheggio inerente la costruzione: $\leq 1 \text{ mq}/10 \text{ mc}$ di nuovo volume.	

- 6) Onde garantire un organismo edilizio coerente, in sede di rilascio del titolo edilizio convenzionato – art. 21, dovranno essere reperite adeguate superfici a parcheggio pubblici e/o di uso pubblico nella misura di $9,00 \text{ mq/ab}$ insediabile, nel caso di destinazioni accessorie e/o complementari diverse dalla residenza le superfici da destinarsi a parcheggio dovranno rispettare i disposti di cui all'art. 6 delle presenti norme.
- 7) Destinazione d'uso accessorie e/o complementari art. 20, comma 8 lettere a), b), c), d), e), f), g).

Art. 31 R6_Ambiti costituiti da giardini privati

- 1) Sono indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno, per tali ambiti è fatto divieto di realizzare nuove costruzioni.
- 2) Entro tali ambiti è fatto obbligo di rispettare lo stato dei luoghi, sia per quanto concerne il mantenimento delle caratteristiche dei fabbricati che l'impianto a verde delle aree pertinenziali.
- 3) Per i fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione.
- 4) E' consentito realizzare serre, pergolati e gazebo nei limiti di quanto previsto all'art. 20, comma 32 delle presenti norme.
- 5) Per quanto concerne il lotto identificato con apposita notazione grafica sulla Tavola C1n è consentita la realizzazione di un nuovo edificio ad uso residenziale, nel rispetto dei seguenti parametri massimi:

Superficie residenziale complessiva $S_{rc} = m^2 120$ (Nuovo fabbricato)

Rapporto di copertura $Q = 35\%$

Altezza H : m 6,50

Pendenza P : 40%

Distacco tra costruzioni $D_e = m 10,00$

Distacco dai confini $D_c = m 5,00$

Distacco stradale $D_s = m 5,00$

Parcheggio inerente la costruzione $\geq 1m^2/10 mc$ edificati

Capitolo II TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Art. 32 Norme generali in ambito di tessuto urbano consolidato per le zone per attività economiche

- 1) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51, comma 1, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., negli ambiti riportati ai successivi articoli, individuati con apposito segno grafico nelle tavole di Piano delle Regole, è destinazione d'uso principale quella per attività economiche. Appartengono a tale destinazione tutte le attività inerenti il ciclo economico diretto alla produzione industriale o artigianale, nonché alla trasformazione, scambio e vendita di beni, anche immateriali, e servizi.
- 2) Ai fini della verifica di ammissibilità, negli ambiti destinati in via principale alle attività economiche, sono consentiti i seguenti usi:
 - a) servizi e attrezzature per gli addetti;
 - b) ricovero per automezzi, impianti tecnologici e attrezzature varie solo se strettamente connessi e dimensionati alle attività insediate;
 - c) attività per deposito e stoccaggio;
 - d) le palazzine uffici di pertinenza dell'attività, attività terziarie con uffici direzionali, uffici di produzione, laboratori di ricerca, studi professionali e similari, nella misura massima del 25% della S.l.p. realizzabile;
 - e) le attività ricettive, terziarie, le attrezzature alberghiere, i ristoranti, i pubblici esercizi, i cinematografi, i teatri, le palestre, centri sportivi, centri benessere, purché non producano emissioni acustiche moleste ai sensi delle vigenti disposizioni, e compatibili, sotto l'aspetto ambientale e di tutela igienico – sanitaria degli utenti, con le attività in essere nell'area.
- 3) E' altresì ammessa, previa costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di un vincolo di pertinenzialità che preveda espressamente la sanzione della nullità degli atti di separata disposizione della o delle unità immobiliari rispetto all'insediamento di cui costituisce pertinenza, la destinazione residenziale, esclusivamente per l'alloggio o gli alloggi del titolare delle aziende, del custode o dei dipendenti.
- 4) Gli eventuali alloggi per il custode o per il proprietario non potranno superare il 25% della S.l.p. dell'intero insediamento e comunque massimi 180,00 mq di superficie residenziale.
- 5) La funzione residenziale deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento produttivo, contestualmente o successivamente ad esso.
- 6) Le ditte esistenti o nuove insediate, in ambiti produttivi, possono destinare una superficie fino al 30% massimo della S.l.p. totale, ad attività di esposizione e di vendita merci, afferenti l'attività principale, fino ad un massimo di mq. 150,00 per ciascuna attività.
- 7) Per gli impianti i cui processi di lavorazione danno luogo a emissioni in atmosfera, soggetti alle disposizioni stabilite D.Lgs 152/06 parte quinta e sue successive modifiche ed integrazioni, prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), la ditta dovrà ottenere l'autorizzazione da parte dell' Ente competente, ciò anche nel rispetto di quanto previsto dalla normativa dello "Sportello Unico per le imprese".

- 8) Le acque di lavorazione devono essere ove possibile riciclate, eventualmente depurate e gli scarichi devono essere smaltiti in modo conforme alle disposizioni di legge (D.Lgs. n. 152/06 e successive modifiche ed integrazioni parte terza), nonché al vigente Regolamento di fognature e depurazione. In funzione dei diversi punti di recapito, la domanda di autorizzazione allo scarico sarà presentata all'Autorità competente; prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), si dovrà ottenere l'autorizzazione da parte dell'Autorità competente, ciò anche nel rispetto di quanto previsto dalla normativa dello Sportello Unico per le Imprese. L'Autorità competente per il controllo potrà prescrivere l'installazione di strumenti di controllo analitico in continuo, per scarichi potenzialmente pericolosi per la salute pubblica e per l'ambiente.
- 9) Negli ambiti produttivi, per i conteggi relativi al rapporto di copertura, alla superficie lorda di pavimento e all'altezza massima della costruzione, valgono le seguenti norme:
- il rapporto di copertura è calcolato tra la superficie coperta degli stabilimenti, laboratori, magazzini e la superficie complessiva del lotto di pertinenza, al netto delle strade e delle aree a parcheggio non inerenti alle costruzioni. Nel computo della superficie coperta sono esclusi: i contenitori per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio della attività produttiva; i silos, i serbatoi i piani caricatori, le scale di sicurezza aperte; le pensiline in aggetto, per la parte inferiore a mt. 3,50.
 - l'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà comunque avere una superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, non inferiore al 15% della superficie fondiaria del lotto;
 - l'altezza massima di edificazione è misurata così come prescritto dall'art. 5; non rientrano nella verifica dell'altezza massima, i silos ed i serbatoi che, comunque, non potranno avere altezza maggiore di m. 14,00 da misurarsi nella parte più elevata del manufatto.
 - è consentita l'installazione sulle coperture dei fabbricati di impianti tecnologici che comunque non potranno avere un'altezza massima superiore a m. 14,00
- 10) E' consentita la realizzazione di manufatti, fuori terra, adibiti a parcheggio, se costruiti in aderenza del fabbricato principale aperti su tre lati, se isolati aperti su quattro lati, con altezza netta interna non superiore a mt. 4.80, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

	Superficie manufatti
Attività con Slp fino a mq. 2.000=	mq. 100
Attività con Slp da mq. 2.000 a mq. 5.000=	mq. 250
Attività con Slp da mq. 5.000 a mq. 10.000=	mq. 350
Attività con Slp oltre mq. 10.000=	mq. 500

Per quanto concerne le distanze dei manufatti da adibire a parcheggio le prescrizioni specifiche sono le seguenti:

Dc = 5,00 mt

Ds = 7,50 mt. salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

De = 5,00 mt. dai fabbricati dell'azienda o in aderenza

= 10,00 mt. dai fabbricati di altra proprietà per i manufatti h. max mt. 3,00

= 10,00 mt. per i manufatti h. > mt. 3,00.

I manufatti da adibirsi a parcheggio non rientrano nei conteggi planivolumetrici, dovranno comunque armonizzarsi con le strutture aziendali esistenti, in particolare dovranno essere realizzati a "Regola d'Arte" con strutture leggere ad esempio metalliche e/o legno con esclusione di manufatti in cemento armato. I parcheggi, (ovvero l'intera superficie scoperta

esterna, sia destinata a sosta per gli autoveicoli che a spazio di manovra, al lordo di eventuali strutture a sbalzo) adibiti alla sosta dei mezzi pesanti dell'azienda, nonché i piazzali destinati ad eventuali depositi o a impianti di distribuzione carburante dovranno rispettare tutte le prescrizioni igienico sanitarie previste dal Regolamento Locale d'Igiene e dal Regolamento di Fognatura in relazione agli scarichi in fognatura, nonché, ove ne ricorrano i presupposti, al Regolamento Regionale n.4/2006.

- 11) Nei casi di ampliamento di carattere industriale o artigianale di deposito o ad essi assimilabili e per le nuove destinazioni ammesse al precedente comma 2 e non per quelle preesistenti, la superficie da destinare a spazi pubblici o di uso pubblico (escluse le sedi viarie) è quella prevista dall'art. 6 delle presenti norme, oltre alla quota a parcheggio privato prevista ai sensi della legge 122/89 e s.m.i.
- 12) Nelle aree pertinenziali ai fabbricati produttivi con esclusione dei parcheggi privati nonché delle aree drenanti è consentito il deposito di materiale afferente la produzione; è fatto pertanto assoluto divieto di deposito di materiale non attinente all'attività in essere.
- 13) Nel caso di ambiti produttivi direttamente adiacenti all'ambito rurale, dovranno essere previste soluzioni planivolumetriche, architettoniche e di finitura nonché di sistemazione degli spazi esterni unitarie e tali da garantire un corretto inserimento nel contesto ambientale; in particolare per le aree direttamente prospettanti sugli ambiti rurali dovrà essere prevista la creazione di spazi di verde privato o pubblico intensamente alberati con essenze d'alto fusto.
- 14) Negli ambiti produttivi non sono compatibili, e pertanto escluse, le funzioni ed attività di seguito riportate:
 - a) tutte le attività che ricadono sotto i dettami del D.Lgs. n. 334/99 e sue successive modifiche ed integrazioni e che di conseguenza siano classificate come a Rischio di Incidente Rilevante;
 - b) le attività soggette a Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi del D.Lgs 152/06 Parte Seconda e s.m.i.
 - c) le attività di natura Logistica, autotrasporti conto terzi;
 - d) discoteche, night clubs, clubs privati;
 - e) luoghi di culto;
 - f) le attività di cui al D.M. 05.09.1994 (elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie) relativamente a:
 1. parte prima classe lettera A) - sostanze chimiche - tutte; (con esclusione delle materie prime utilizzate esclusivamente per la manutenzione e gestione impianti);
 2. parte prima classe lettera B) - prodotti e materiali - numeri: 3, 4, 5, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 24, 27, 30, 31, 35, 37, 38, 40, 41, 42, 46, 50, 55, 56, 65, 66, 68, 69, 70, 71, 72, 74, 79, 85, 86, 91, 92, 93, 98, 102, 104, 106, 109, 111, 112;
 3. parte prima classe lettera C) - attività industriali - numeri: 1, 2, 3, 4, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 19, 23;

g) le attività soggette a Autorizzazione Integrata Ambientale (direttiva IPPC - D.Lgs. 152/06, parte II, titolo 3bis). Si precisa che per le categorie di attività di cui all' allegato VIII, D.Lgs 152/06, parte II, titolo 3bis, sotto elencate non sono ammissibili per nessuna quantità trattata:

1. punto 1 e tutti i suoi commi – attività energetiche;
2. punto 2 e tutti i suoi commi - produzione e trasformazione dei metalli;
3. punto 3 e tutti i suoi commi – industria dei prodotti minerali;
4. punto 4 e tutti i suoi commi – industria chimica;
5. punto 5 e tutti i suoi commi - gestione dei rifiuti;
6. punto 6 - altre attività; tutti i suoi commi con esclusione del punto 6.7 per il quale vale la soglia quantitativa delle attività in deroga, art. 272 D.Lgs 152/06;

h) tutte le attività che, a giudizio dell'Amministrazione, esperite le dovute necessarie verifiche documentate, siano in contrasto con il carattere produttivo dell'ambito e con quanto prescritto dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento Locale d'Igiene, di Polizia Rurale, Urbana ed Ambientale.

15) Il rilascio del Titolo Abilitativo per l'esecuzione di nuove costruzioni, per l'ampliamento o la ristrutturazione di quelle esistenti è subordinato alla assunzione da parte dell'avente titolo, per sé, suoi successori e aventi causa, di atto d'obbligo unilaterale, o convenzione, con il quale lo stesso avente titolo si obbliga irrevocabilmente, nell'esercizio dell'attività produttiva, ad escludere quelle attività indicate al precedente comma 14).

16) L'inosservanza degli obblighi assunti comporta la dichiarazione di opera abusiva.

17) Le richieste di Permesso di Costruire o D.I.A. relative a nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni o riconversioni di impianti produttivi che esercitano lavorazioni insalubri di prima classe, dovranno essere sempre integrate con la dichiarazione di compatibilità ambientale prevista dall'art. 3.1.6 del Regolamento Locale d'Igiene, adeguatamente documentata e sottoscritta da un professionista esperto in materia. La dichiarazione di compatibilità ambientale non è da intendersi come auto certificazione ma deve dimostrare, con evidenze oggettive e dati quantitativi documentati, quale è l'impatto ambientale dell'attività prima e dopo l'intervento richiesto.

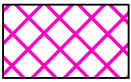
18) Non è consentita l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali o di merci a cielo libero, costituenti materia prima o semilavorati o destinati alla vendita o destinati al trasporto o deposito, che possono essere classificati come prodotti pericolosi ai sensi della Direttiva CE n. 548 del 27/6/1967 e sui successivi adeguamenti. Questi prodotti devono essere custoditi in aree coperte e comunque in spazi realizzati secondo le norme specifiche di settore e in nessun caso devono recare rischio di inquinamento dell'aria, delle acque, del suolo e/o rischio per la popolazione.

19) Norma di salvaguardia

Sono fatte salve le attività in essere alla data di adozione del PGT , nel caso di richieste di Permesso di Costruire o D.I.A. relativi ad ampliamenti e/o ristrutturazioni, nei limiti previsti per ciascun ambito dai successivi articoli, che incidano sui cicli produttivi per lavorazioni insalubri di prima classe, la richiesta dovrà essere integrata con la dichiarazione di compatibilità ambientale prevista dall'art. 3.1.6. del Regolamento Locale d'Igiene, adeguatamente documentata e sottoscritta da un professionista esperto in materia.

Sono sempre consentiti subentri a ciclo produttivo invariato.

- 20) Negli ambiti produttivi successivamente indicati sono citate, nei rispettivi articoli, le destinazioni compatibili ammesse.
- 21) DISCIPLINA DEL VERDE PER GLI AMBITI PRODUTTIVI
- a. Le aree scoperte di pertinenza alle costruzioni destinate a superficie drenante, andranno piantumate con alberi di alto fusto in ragione di almeno 1 albero ogni 100 mq di superficie libera non coperta e comprensiva delle aree pavimentate. Qualora per motivate esigenze di ordine logistico e/o distributivo non sia possibile trovare all'interno del Piano Attuativo o dell'insediamento stesso la collocazione di tutti o di parte degli alberi previsti sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale, in sede di convenzionamento, individuare altra zona del territorio comunale su cui piantumare tale eccedenza.
 - b. La sistemazione delle aree a verde deve essere oggetto di un progetto specifico che andrà sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione comunale.
 - c. I progetti dovranno indicare la messa a dimora di alberature d'alto fusto lungo i confini di ogni singolo lotto oltre alla cintura complessiva perimetrale, tali da sentire un migliore inserimento ambientale di ogni costruzione.
 - d. Si dovranno tenere in stretta considerazione le indicazioni di piano in merito alle alberate stradali e poderali oltre alle fasce di vegetazione.
 - e. Non è consentita la realizzazione di aiuole trattate a verde ad uso pubblico di superficie complessiva inferiore a 50 mq.
 - f. Gli alberi esemplari di alto fusto esistenti vanno conservati e tutelati.

Art. 33 P1_Ambito di contenimento artigianale a carattere misto

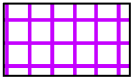
- 1) E' indicato nella tavola C1 con specifico contrassegno.
- 2) Per i fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia ed ampliamento; eventuali operazioni di demolizione e di ricostruzione potranno essere autorizzate solo tramite un titolo edilizio convenzionato – art. 21 delle presenti norme; è consentita la sola demolizione dei volumi accessori. Le altezze sono confermate salvo che all'interno delle previsioni dei singoli titolo edilizi convenzionati vengano stabilite altezze diverse.
- 3) Nel caso di ampliamento e/o nuova costruzione di edifici a destinazione miste residenziali, direzionali, terziarie, commerciali e di somministrazione nei limiti del successivo comma 5 l'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti parametri massimi:

Rapporto di copertura:	$Q_f = 50\%$
Superficie lorda di pavimento:	$Sl_p = 75\%$
Altezza:	$H = 9,00 \text{ m}$
Distacco tra costruzioni:	$De = 10,00 \text{ m}$
Distacco dai confini:	$D_c = 5,00 \text{ m}$ o in aderenza di edifici esistenti
Distacco stradale:	$D_s = 7,50 \text{ m}$

- 4) In caso di ampliamento di fabbricati unicamente residenziali o in presenza di lotti liberi, anche a seguito di demolizione, è possibile realizzare edifici interamente residenziali nel rispetto dei seguenti parametri massimi:

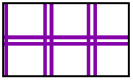
Rapporto di utilizzazione:	$R_u = 0,40 \text{ mq/mq}$
Rapporto di copertura:	$Q = 40\%$
Altezza:	$H = 9,00 \text{ m}$
Pendenza:	$P = 40\%$
Distacco tra costruzioni:	$De = 10,00 \text{ m}$
Distacco dai confini:	$D_c = 5,00 \text{ m}$ o in aderenza di edifici esistenti
Distacco stradale:	$D_s = 5,00 \text{ m}$
Parcheggio inerente la costruzione: $\leq 1 \text{ mq}/10 \text{ mc}$ di nuovo volume.	

- 5) Per quanto concerne le destinazioni produttive sono consentite unicamente attività artigianali con Sl_p massima pari a 600 mq, nonché attività commerciali di vicinato e di somministrazione con Sl_p massima pari a 300 mq.

Art. 34 P2_Ambiti produttivi di contenimento allo stato di fatto

- 1) Sono indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno.
- 2) Per i fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia ed ampliamento; eventuali operazioni di demolizione e di ricostruzione potranno essere autorizzate solo tramite un titolo edilizio convenzionato – art. 21 delle presenti norme; è consentita la sola demolizione dei volumi accessori. Le altezze sono confermate salvo che all'interno delle previsioni dei singoli titolo edilizi convenzionati vengano stabilite altezze diverse.
- 3) Nel caso di ampliamento e nuova costruzione l'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti parametri massimi:

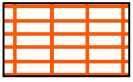
Rapporto di copertura:	$Q_f = 50\%$
Superficie lorda di pavimento:	$S_{lp} = 75\%$
Altezza:	$H = 13,00 \text{ m}$
Distacco tra costruzioni:	$D_e = 10,00 \text{ m}$
Distacco dai confini:	$D_c = 5,00 \text{ m}$ o in aderenza di edifici esistenti
Distacco stradale:	$D_s = 7,50 \text{ m}$ o nel rispetto dell'art. 5 comma 14

Art. 35 P3_Ambito industriale di contenimento allo stato di fatto

- 1) E' indicato nella tavola C1 con specifico contrassegno.
- 2) Per i fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia ed ampliamento; eventuali operazioni di demolizione e di ricostruzione potranno essere autorizzate solo tramite un titolo edilizio convenzionato – art. 21 delle presenti norme; è consentita la sola demolizione dei volumi accessori. Le altezze sono confermate salvo che all'interno delle previsioni dei singoli titolo edilizi convenzionati vengano stabilite altezze diverse.
- 3) Nel caso di ampliamento e nuova costruzione l'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti parametri massimi:

Rapporto di copertura:	$Q_f = 33\%$
Superficie lorda di pavimento:	$S_{lp} = 50\%$
Altezza:	$H = 13,00 \text{ m}$
Distacco tra costruzioni:	$D_e = 10,00 \text{ m}$
Distacco dai confini:	$D_c = 5,00 \text{ m}$ o in aderenza di edifici esistenti
Distacco stradale:	$D_s = 7,50 \text{ m}$ o nel rispetto dell'art. 5 comma 14

In caso di comprovate necessità a fronte dell'installazione di nuovi impianti tecnologici si potrà raggiungere un'altezza massima di 19,00m.

Art. 36 P4_Ambito commerciale di contenimento allo stato di fatto

- 1) E' indicato nella tavola C1 con specifico contrassegno.
- 2) Per i fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia ed ampliamento; eventuali operazioni di demolizione e di ricostruzione potranno essere autorizzate solo tramite un titolo edilizio convenzionato – art. 21 delle presenti norme; è consentita la sola demolizione dei volumi accessori. Le altezze sono confermate salvo che all'interno delle previsioni dei singoli titolo edilizi convenzionati vengano stabilite altezze diverse.
- 3) Nel caso di ampliamento e nuova costruzione l'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti parametri massimi:

Rapporto di copertura:	Qf = 50%
Superficie lorda di pavimento:	Slp= 75%
Altezza:	H = 8,00 m
Distacco tra costruzioni:	De = 10,00 m
Distacco dai confini:	Dc = 5,00 m o in aderenza di edifici esistenti
Distacco stradale:	Ds = 7,50 m o nel rispetto dell'art. 5 comma 14

- 4) Viene confermata la destinazione d'uso in essere in caso di nuove attività è consentito insediare:
 - attività commerciali di vicinato
 - attività di esposizione
 - attività artigianali con S.I.p. massima pari a mq 400,00
- 5) Per tale ambito sono vietate attività commerciali di media dimensione.

Art. 37 P5_Ambito costituito da aree scoperte a servizio delle attività produttive

- 1) E' indicato nella tavola C1 con specifico contrassegno.
- 2) Entro tale ambito è consentito il deposito di attrezzature e materiali afferenti all'attività principale, nonché la realizzazione di manufatti per il ricovero di autovetture nei limiti previsti dall'articolo 32 comma 10; è consentito realizzare pavimentazioni fino ad un massimo del 60% della superficie fondiaria, garantendo che la restante parte del 40% venga sistemata a verde; particolare cura dovrà essere posta nella realizzazione di fasce debitamente alberate a mascheramento del comparto.

Art. 38 P6_Ambito produttivo di ristrutturazione urbanistica

- 1) E' indicato nella tavola C1 con specifico contrassegno.
- 2) Per i fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia; eventuali operazioni di demolizione con ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione potranno essere autorizzate solo tramite un titolo edilizio convenzionato – art. 21 delle presenti norme.
- 3) Nel caso di demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione l'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti parametri massimi:

Rapporto di copertura: $Q_f = 33\%$

Superficie lorda di pavimento: $Slp = 50\%$

Altezza: $H = 13,00 \text{ m}$

Distacco tra costruzioni: $De = 10,00 \text{ m}$

Distacco dai confini: $Dc = 5,00 \text{ m}$ o in aderenza di edifici esistenti

Distacco stradale: $Ds = 7,50 \text{ m}$ o nel rispetto dell'art. 5 comma 14

- 4) Onde garantire un organismo edilizio coerente, in sede di rilascio del titolo edilizio convenzionato – art. 21, dovranno essere reperite adeguate superfici a parcheggio pubblici e/o di uso pubblico secondo i disposti di cui all'art. 6 delle presenti norme.
- 5) In sede di rilascio del titolo edilizio convenzionato – art. 21, dovranno essere previste adeguate fasce di mitigazione ambientale densamente alberate sui confini prospicienti gli ambiti agricoli.

Capitolo III AMBITI DEL SISTEMA AGRICOLO E DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Art. 39 Destinazioni d'uso e norme generali

- 1) Il territorio agricolo di P.G.T. è destinato alle attività agro-silvo-pastorali.
- 2) In esse sono consentite le attività comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie in funzione delle necessità della produzione agricola, ivi comprese quelle abitative, in particolare sono consentite nuove edificazioni ed interventi su costruzioni esistenti per:
 - a) abitazioni per il titolare dell'azienda e i suoi coadiuvanti.
 - b) costruzioni per il ricovero di materiali, di macchine e di attrezzature agricole;
 - c) costruzioni per allevamenti;
 - d) serre e silos, serbatoi idrici;
 - e) costruzioni adibite alla lavorazione in proprio, alla conservazione, alla vendita e al consumo di prodotti agricoli.
- 3) Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno a mezzo sterro, reinterro, occupazione di suolo con deposito di materiali è soggetta ad atto abilitativo, salvo che si tratti: di normali interventi connessi alla attività agricola e forestale o al regime di irrigazione di singoli appezzamenti; di terrazzamenti e livellamenti del terreno contenuti in abbassamenti o innalzamenti di m 0,50. Tali opere non sono soggette a titolo abilitativo solo se comportano la sola movimentazione del terreno presente sul luogo. Restano salvi gli obblighi derivanti dalla eventuale presenza sull'area del regime di vincolo idrogeologico, di vincolo paesaggistico e di vincolo forestale, in virtù dei quali ogni intervento di mutazione dello stato dei luoghi è soggetto a specifica disciplina autorizzativa.
- 4) L'asportazione di terreno e materiali verso altri siti e l'importazione di materiali è soggetta a verifica da parte del Responsabile del Servizio al fine di appurare che:
 - non si configuri come attività di escavazione;
 - non comporti l'apporto di prodotti e sostanze pericolose;
 - sia direttamente utile alla pratica agricola;
 - non arrechi danno o rischio per il territorio limitrofo;
 - non alteri o danneggi la permeabilità dei terreni;
 - non comporti rischio idraulico per il reticolo idrico di superficie e per le falde sottostanti.
- 5) Le opere di regimazione idraulica e di difesa del suolo devono essere realizzate preferibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica o comunque secondo modalità coerenti con l'assetto e le connotazioni tradizionali proprie di questi luoghi; particolare cautela e specifica attenzione progettuale deve essere rivolta agli interventi relativi a nuovi attraversamenti o all'adeguamento dei ponti esistenti che dovranno confrontarsi in termini di scelte architettoniche e materiche con i riferimenti della tradizione locale. Devono essere salvaguardati i sentieri e i percorsi esistenti, avendo cura di mantenere la tipologia del

piano di calpestio e le opere d'arte atte al contenimento delle terre, realizzate in pietra locale.

- 6) Gli interventi edilizi, sia sul patrimonio esistente che di nuova edificazione, sono disciplinati dalle presenti norme tecniche. Le abitazioni e le infrastrutture necessarie alla conduzione delle attività agricole dovranno avere caratteri architettonici ed edilizi adeguati ai caratteri paesistico ambientali dei luoghi e dovranno essere collocate secondo criteri di minimizzazione dell'impatto visivo
- 7) In tutti gli edifici esistenti in ambito agricolo è consentito l'insediamento anche di attività collegate alla promozione turistica e alla valorizzazione della produzione agricola locale, nel rispetto delle procedure e delle modalità previste dalla vigente normativa in materia.
- 8) Nell'ambito agricolo il P.G.T. si attua mediante permesso edilizio; il titolo abilitativo per nuova edificazione può essere rilasciato esclusivamente ai soggetti di cui all'art. 60 della legge Regione Lombardia 11-03-2005 n. 12 e con le modalità nello stesso articolo previste.
- 9) Il titolo abilitativo per interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento nonché per le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici non comportanti variazione di destinazione d'uso, può essere rilasciato al proprietario della costruzione o a chi abbia titolo per chiederla con le modalità, con le procedure e con gli effetti di cui alla normativa in materia.

Il titolo abilitativo per nuove costruzioni è subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

Nell'atto d'obbligo unilaterale il concessionario:

- a) si impegna a mantenere la destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola dando garanzia per la effettuazione dello intervento di nuova costruzione per i fabbisogni della famiglia dedita all'agricoltura e/o per accrescere la capacità produttiva aziendale;

tale vincolo potrà decadere solo a seguito di variazione della destinazione di zona, operata dallo strumento urbanistico generale;

- b) istituisce un vincolo di "non edificazione" su tutte le aree computate ai fini edificatori, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica;
- c) prende atto delle sanzioni fissate per l'inadempimento degli impegni assunti, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

10) NUOVA EDIFICAZIONE

È consentita unicamente negli ambiti per attività agricole E1 di cui all'art. 40 secondo le seguenti prescrizioni:

Residenze

Nuove abitazioni sono ammesse, in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda.

La realizzazione di nuove abitazioni può avvenire sia con la edificazione di nuovi edifici sia attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo.

Il numero e la consistenza delle abitazioni sono precisati nella base del numero degli addetti all'agricoltura e delle necessità delle relative famiglie, indispensabili alla conduzione del fondo, siano essi proprietari o affittuari coltivatori diretti, imprenditori agricoli a titolo principale, lavoratori dipendenti a tempo indeterminato, coadiuvanti, secondo le prescrizioni specifiche seguenti:

If = 0,03 mc/mq di proprietà agricola (seminativo e orto-floro-vivaistica) anche se costituita da terreni non contigui purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola, compresi in zona agricola anche nell'ambito del territorio di Comuni contermini

If = 0,01 mc/mq di proprietà agricola costituita da terreni a bosco, coltivazioni industriali del legno o pascolo (L.R. 12/2005 art. 59 comma 3)

Altezza - H max = 4,50 m per edifici costruiti su un unico piano

Altezza - H max = 6,50 m per edifici costruiti su due piani nel rispetto della tipologia architettonica caratteristica delle cascine locali

Distanza dai confini – Dc = 10,00 m

Distanza dagli edifici - De = 20,00 m fra costruzioni agricole ad uso abitazione e costruzioni di cui alla lettera c), secondo comma del presente articolo

Distanza dalle edifici- De = 10,00 m fra costruzioni ad uso abitazione e costruzioni di cui alle lettere a), b) del secondo comma del presente articolo

Distanza dalle strade – Ds = 5,00 m da strada consorziale

Distanza dalle strade – Ds = 7,50 m salvo prescrizioni di P.G.T.

Parcheggio inerente la costruzione = 1 mq/10 mc.

Annessi agricoli

Le nuove costruzioni ad uso di annessi agricoli escluse le serre, sono ammesse, tenuto conto delle costruzioni esistenti, secondo le prescrizioni specifiche seguenti:

Rapporto di copertura – Q = 10% di proprietà agricola anche se costituita da terreni non contigui purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi in ambito agricolo anche del territorio di Comuni contermini

Altezza - H max = 6,50 m salvo maggiore altezza richiesta per i silos e comunque un limite max di 8,00 m

Distanza confini – Dc = 5,00 m

Distanza edifici – De =	15,00 m fra costruzioni ad uso annessi agricoli e le costruzioni di cui alle lettere a), c) del secondo comma del presente articolo
Distanza edifici – De =	10,00 m fra costruzioni di ad uso annessi agricoli e le costruzioni di cui alle lettere b), c) del secondo comma del presente articolo
Distanza strade – Ds =	5,00 m da strada consorziale
Distanza strade – Ds =	7,50 m salvo prescrizioni di P.G.T.
Parcheggio inerente la costruzione =	1 mq/100 mc

Stalle e strutture per la zootecnia

Nuovi insediamenti per allevamenti, per deposito o ricovero anche temporaneo di animali devono distare in linea d'aria dalle aree residenziali esistenti o dai previsti ambiti residenziali, attrezzature pubbliche, almeno m 200 e trovarsi possibilmente sottovento; tale distanza è ridotta a m 100,00 dagli ambiti produttivi di Piano .

È consentito l'ampliamento delle stalle esistenti fino ad un massimo del 20%, purché distino in linea d'aria dalle aree residenziali esistenti o dai previsti ambiti residenziali, attrezzature pubbliche di piano almeno m 50,00 previo parere favorevole dell'ASL.

La nuova costruzione e l'ampliamento di strutture e infrastrutture produttive per l'allevamento è ammessa con il limite di 3,5 U.B.A, (Unità Bovina Adulta) per ogni ha di S.A.U (Superficie Agricola Utilizzata) aziendale. In caso di ampliamento delle attività esistenti dovranno essere comprese nel calcolo anche le U.B.A già esistenti. Ai fini della definizione di questo limite può essere conteggiata la sola S.A.U aziendale nel territorio amministrativo del comune e dei comuni contermini, tenuto conto degli edifici per l'allevamento già in dotazione dall'azienda.

I coefficienti di conversione del numero di capi in numero U.B.A (Unità Bestiame Adulto) sono quelli stabiliti dalla tabella che segue:

bovini di età superiore ai 2 anni	1,00 UBA
bovini di età tra 6 mesi e 2 anni	0,60 UBA
equini oltre 6 mesi	1,00 UBA
suini da ingrasso	0,40 UBA
scrofe e verri	0,50 UBA
galline ovaiole (per 100 capi)	1,30 UBA
polli da carne (per 100 capi)	0,80 UBA
galline da riproduzione(per 100 capi)	1,50 UBA
conigli (per 100 capi)	1,20 UBA
ovini – caprini (per 10 capi)	1,50 UBA

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti delle infrastrutture per la zootecnica sono ammesse con il seguenti parametri:

Rapporto di copertura -Q=	10% della superficie di proprietà anche se costituita da terreni non contigui, purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi in ambito agricolo, anche nel territorio di Comuni contermini, per allevamenti di bovini;
Altezza - H max	= 6,50 m
Distanza confini - Dc =	10,00 m
Distanza edifici - De =	10,00 m dagli annessi agricoli di cui alla lettera b) secondo comma del presente articolo
Distanza edifici - De =	30,00 m dalle abitazioni rurali di cui alla lettera a) secondo comma del presente articolo

Sulle strutture e infrastrutture per l'allevamento esistenti alla data di adozione delle presenti norme, che non rispettano i limiti imposti dai commi precedenti possono essere effettuati esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, fatto salvo i casi in cui gli interventi si rendano necessari per adempiere a prescrizioni igienico sanitarie, derivanti dalle normative.

Non sono ammessi, su tutto il territorio comunale, allevamenti a carattere intensivo di qualsiasi genere.

Serre e tunnel

Sono considerate serre e tunnel gli impianti stabilmente fissi al suolo di tipo prefabbricato o eseguiti in opera, con qualsiasi materiale di protezione fissato, appoggiato, sospeso, arrotolato a strutture di sostegno di qualsiasi foggia e forma, aventi sia copertura stagionale che copertura stabile e destinati esclusivamente allo svolgimento di colture specializzate per le quali risultino necessarie condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente.

Rapporto di copertura -Q=	40% per tunnel a carattere stagionale 20% per serre
Altezza - H max =	3,00 m (misurata in colmo) per tunnel a carattere stagionale
Altezza - H max =	4,50 m (misurata in colmo) per serre
Distanza confini - Dc=	5,00 m
Distanza edifici - De=	pari all'altezza fra serre
Distanza edifici - De=	10,00 m fra serre e tutte le abitazioni nuove o esistenti anche se costruite su altri fondi
Distanza edifici - De=	pari alla altezza del fabbricato più alto fra serre e tutte le altre costruzioni

Distanza strade - Ds= 5,00 m da strada consorziale

Distanza strade - Ds= 7,50 m salvo prescrizioni di P.G.T.

Parcheggio inerente le costruzioni: 1 mq/50 mc.

Il titolo abilitativo per la costruzione di serre è subordinata alla verifica geologica della permeabilità del suolo e della situazione delle falde acquifere, alla dimostrazione della capacità di smaltimento nella rete idrica superficiale o al dimensionamento idraulico dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche intercettate dalle coperture e degli accorgimenti per la difesa delle falde da possibili rischi di inquinamento da residui di fitofarmaci e di concimi chimici.

La realizzazione di nuove serre è subordinata alla preventiva realizzazione di fasce di ricontestualizzazione paesistica con specie vegetali autoctone. Il titolo abilitativo relativo alla realizzazione di nuove serre potrà essere rilasciato solo dopo che sia stata accertata, da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, la realizzazione della fascia di ricontestualizzazione paesistica lungo il perimetro dell'intervento.

Art. 40 E1_Ambiti per attività agricola

- 1) Sono indicati nella tavola di Piano delle Regole con specifico contrassegno, riguardano aree caratterizzate da un sistema naturale agrario consolidato che si riconosce nell'esclusiva funzione agricola, nella presenza di un sistema idroregolatore che consente l'afflusso di acque irrigue e nella forte e generale connotazione agraria del paesaggio.
- 2) Per tali ambiti viene riconosciuta la particolare rilevanza dell'attività agricola; pertanto dovranno essere poste in atto azioni mirate alla tutela ed incentivazione, nel rispetto degli elementi culturali, storici e paesaggistici esistenti.
- 3) Dovrà essere favorito il recupero dei fabbricati e delle strutture con caratteri tipici della tradizione nel rispetto dei contenuti e delle prescrizioni di cui ai successivi articoli.
- 4) Gli interventi di nuova edificazione sono consentiti, esclusivamente ai soggetti di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005 e a seguito di Piano aziendale redatto da professionista abilitato.
- 5) La tutela dell'ambito agricolo si applica mediante interventi di mantenimento delle coltivazioni, che prevedano il contenimento dei limiti di campitura, l'introduzione di alberature e filari lungo i confini, canali e strade.
- 6) Per quanto concerne le recinzioni si demanda al Regolamento edilizio comunale.

Art. 41 E2_Ambiti di rispetto boschivo e dei corsi d'acqua



- 1) Sono indicati nella tavola di Piano delle Regole con specifico contrassegno, riguardano aree di particolare tutela paesaggistica e naturalistica.
- 2) In tale ambito vigono le seguenti prescrizioni:
 - divieto di trasformazione d'uso delle superfici boscate se non finalizzate allo svolgimento delle pratiche selvicolturali e alla realizzazione delle infrastrutture di accesso utili alla manutenzione (percorsi pedonali, ciclo-pedonali o carrabili di servizio a fondo naturali con larghezza massima di 2,50 mt.);
 - divieto di introduzione, mediante rimboschimento o rinfoltimento, di essenze arboree e arbustive estranee alla vegetazione autoctona;
 - obbligo di trattamento selvicolturale di tipo conservativo, con tagli di utilizzazione del soprassuolo ceduo che incidano prevalentemente sulla robinia e che prevedano il rilascio di numerose matricine da seme scelte tra le specie autoctone più importanti (carpino, frassino, bagolaro e quercia)
- 3) Nelle aree di cui alla disciplina del presente articolo non è ammessa alcuna edificazione, per gli eventuali manufatti edilizi esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di ristrutturazione edilizia; non è ammessa la formazione di alcuna recinzione.
- 4) Per garantire la stabilità delle scarpate, degli argini o dei versanti è consentito il risanamento di muri di pietra a secco, la costruzione di nuovi muri di pietra e il rifacimento delle arginature attraverso sistemi di ingegneria naturalistica.

Art. 42 E3_Ambiti agricoli periurbani

- 1) Sono indicati nella tavola di Piano delle Regole con specifico contrassegno e riguardano aree di frangia all'edificato, a conduzione prevalentemente agricola.
- 2) In tali ambiti non è consentita alcuna nuova edificazione; per i fabbricati esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione; non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.
- 3) Sono sollecitati interventi per la formazione di nuovi impianti arborei ed arbustivi di mascheramento visivo verso gli ambiti edificati.
- 4) Relativamente alla possibilità di recingere, sono ammesse delimitazioni con filari di siepi costituite da essenze autoctone, qualora debitamente motivate sono consentite altresì recinzioni con pali in legno infissi nel terreno, di altezza massima di 1,20m, collegati da traversi, sempre in legno o fili metallici.

Art. 43 Repertorio degli insediamenti rurali soggetti a prescrizioni specifiche

- 1) Per i fabbricati principali in ambiti agricoli, si è proceduto ad una schedatura; tali schede fanno parte integrante della presente normativa; in esse sono stabiliti i gradi di intervento sul patrimonio esistente e le destinazioni d'uso compatibili.
- 2) Non sono consentiti aumenti di volume e di superficie coperta, se non ai soggetti rientranti nei disposti di cui all'art.60 della L.R.12/2005.
- 3) I gradi di intervento sono di seguito definiti, fatto salvo la dimostrazione dei titoli abilitativi sui fabbricati esistenti; in caso di non presenza di autorizzazioni o condoni edilizi l'edificio o il manufatto è assoggettato a demolizione.

GRADO PRIMO

La ristrutturazione edilizia si applica a quegli edifici che, costituiscono l'insieme ambientale pur non rivestendo singolarmente valore storico-architettonico.

La finalità d'intervento è il recupero funzionale degli edifici, da conseguire attraverso la conservazione della struttura rurale così come si è formata nel tempo, con la realizzazione, ove non esistenti, di idonei rapporti tra parti edificate e spazi liberi e l'eliminazione delle parti fatiscenti inutili e degradate.

È prescritta la conservazione della sagoma degli edifici con possibilità di dare nuove dimensioni alla partitura delle finestre e di introdurre nuove aperture sulle facciate.

Devono comunque essere conservati gli eventuali solai di pregevole fattura e gli ambienti con volte.

Sono consentite le seguenti operazioni:

1. installazione di servizi illuminati ed areati artificialmente o di cucine in nicchia con ventilazione forzata sistemate in locali illuminati ed areati naturalmente;
2. introduzione di nuove scale, ascensori, montacarichi;
3. modificazioni di elementi strutturali variabili (tavolati) senza compromettere l'unità di eventuali volte e pregevoli soffitti in legno;
4. utilizzazione di sottotetti a scopo residenziale solo quando si abbia altezza minima interna di 1,50 m e media ponderale di 2,40 m per i vani abitabili; in tal caso è ammessa l'apertura di luci in falda purché ciò non comporti alcuna alterazione del profilo altimetrico originale e dell'andamento della falda del tetto;
5. demolizione e ricostruzione di parti dell'edificio nei limiti della volumetria preesistente. Tali interventi devono essere giustificati da esigenze di recupero funzionale della tipologia edilizia;
6. modificazione della destinazione d'uso attuale. I porticati e loggiati possono essere recuperati alla funzione abitativa mediante chiusura totale o parziale, con serramenti in legno e vetrate, che consenta comunque la lettura degli elementi strutturali e formali che caratterizzano la tipologia originaria.

All'atto della presentazione della richiesta del titolo abilitativo a costruire, dovrà essere presentato anche il progetto per la sistemazione delle aree di pertinenza, in coerenza con la tipologia rurale.

GRADO SECONDO

È previsto il mantenimento allo stato di fatto per quegli edifici che sono in buone condizioni statiche e igieniche in quanto oggetto di recente intervento, rinnovo, ristrutturazione, restauro, nei quali gli interventi non abbiano formato situazioni di contrasto ambientale.

Sugli edifici di cui alla presente categoria di intervento sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e cambio di destinazione.

All'atto della presentazione del titolo abilitativo a costruire, dovrà essere presentato anche il progetto per la sistemazione delle aree di pertinenza.

GRADO TERZO

E' previsto per quegli edifici e/o manufatti che hanno subito interventi tali da indurre contrasto con l'ambiente circostante.

Gli interventi edilizi possono essere di varia natura, e comunque tali da comprendere la demolizione e ricostruzione di parti in maniera tale da configurarsi un riordino ambientale, sostituendo gli elementi e i materiali estranei eliminando le superfetazioni.

Pertanto la finalità del grado terzo è il recupero dei valori ambientali attraverso opportune opere di riqualificazione degli elementi architettonici che determinano il contrasto con l'ambiente stesso.

Le operazioni consentite sono di varia natura e consistenza a seconda dell'entità del contrasto ambientale rilevato.

All'atto della presentazione della richiesta del titolo abilitativo a costruire, dovrà essere presentato anche il progetto per la sistemazione delle aree di pertinenza.

All'atto di presentazione della richiesta del titolo abilitativo, dovrà essere presentata altresì la dimostrazione dei titoli abilitativi; in caso di non presenza di autorizzazioni o condoni edilizi l'edificio o il manufatto è assoggettato a demolizione.

GRADO QUARTO

E' previsto per quegli edifici o manufatti agricoli costruiti in epoca recente realizzati con materiali estranei alle tipologie in uso in un contesto rurale, comunque in buone condizioni statiche ed igieniche.

Per gli edifici di cui al presente grado sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso.

L'intervento edilizio dovrà tendere al rispetto delle caratteristiche architettoniche del fabbricato originario eliminando gli elementi in contrasto e le eventuali superfetazioni.

All'atto della presentazione della richiesta del titolo abilitativo a costruire, dovrà essere presentato anche il progetto per la sistemazione delle aree di pertinenza.

4) FABBRICATI MINORI

Nella documentazione di Piano sono identificati i fabbricati minori, realizzati in ambiti agricoli, per lo più a carattere sparso; per tali fabbricati sono necessarie operazione di riordino ambientale in relazione alla consistenza di tali edifici.

Il progetto dovrà tendere alla valorizzazione dei caratteri dell'ambiente rurale, orientativamente nel rispetto dei tipi architettonici di cui al presente articolo e pur sempre considerando il contesto naturalistico di maggiore o minore pregio in cui si trovano i singoli fabbricati.

All'atto di presentazione della richiesta del titolo abilitativo, dovrà essere presentata la dimostrazione dei titoli abilitativi; in caso di non presenza di autorizzazioni o condoni edilizi l'edificio o il manufatto è assoggettato a demolizione.

5) INTERVENTI PREVENTIVI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO

Il P.G.T. individua un complesso di fabbricati "Cascina Rinata" ormai diroccato.

L'intervento edilizio è subordinato alla predisposizione di un Piano di Recupero ai sensi L.R. 12/2005 esteso all'ambito individuato sulla tavola C1n di piano.

È previsto un intervento di ristrutturazione urbanistica comprendente la demolizione e ricostruzione

Il Piano di Recupero dovrà rispettare le indicazioni di cui ai seguenti "tipi architettonici".

La destinazione dell'intervento dovrà essere unicamente a carattere residenziale.

6) TIPI ARCHITETTONICI

Tutti gli interventi edilizi, anche quelli di ordinaria manutenzione, dovranno essere finalizzati alla conservazione ed al ripristino dei tipi architettonici propri della tradizione. A tale scopo per le finiture esterne dovranno essere usati i seguenti tipi architettonici:

- a) la copertura dovrà essere in coppi o coppo-tegola di cotto con pendenza massima del 45%;
- b) le gronde dovranno essere in legno con travetti in vista o a cassettoni in legno o comunque rivestite in legno;
- c) i canali di gronda dovranno essere circolari in rame;
- d) i pluviali dovranno essere circolari in rame;
- e) i serramenti di facciata dovranno essere in legno;
- f) gli oscuri con gelosie od antoni dovranno essere in legno di forma tradizionale, sono escluse le tapparelle anche se preesistenti;
- g) i davanzali, contorni e voltini di finestra dovranno essere tipici della tradizione;
- h) le soglie dovranno essere in pietra naturale (esclusi i marmi);
- i) i rivestimenti esterni dovranno essere in intonaco civile in pasta, pietra o mattoni o nel caso di murature in pietra, di particolare importanza, dovranno essere conservate e/o recuperate ;
- j) i portoni, i portoncini e i cancelli dovranno essere in ferro e/o legno di disegno tradizionale;
- k) la zoccolatura dovrà essere in pietra naturale o intonaco grezzo;
- l) è fatto obbligo della conservazione, a giudizio del Responsabile del Servizio, sentita la Commissione del Paesaggio, di frontespizi o parte di essi che abbiano elementi strutturali in vista di particolare pregio;
- m) le colorazioni, le finiture delle facciate dovranno essere concordate ed autorizzate dal Responsabile del Servizio. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale dovrà essere depositata una adeguata campionatura;
- n) le ringhiere e i parapetti dovranno essere in ferro o legno a disegno tradizionale;
- o) i comignoli dovranno essere di tipo tradizionale;

p) le pavimentazioni dei cortili dovranno essere eseguite con disegno e materiali tradizionali, particolare cura dovrà essere posta al recupero del concetto di ruralità del contesto edilizio preesistente. Quanto precede salvo che non vi siano specifiche esigenze di impermeabilizzazione o isolamento che derivano dal tipo di attività svolta e che impongono l'utilizzo di materiali idonei a garantire elevati livelli di sicurezza.

Per quanto concerne la possibilità di illuminazione dei sottotetti resi abitabili valgono le seguenti disposizioni:

- a) inserimento di finestre in facciata sotto gronda dovrà essere oggetto di primaria valutazione progettuale con particolare riferimento dei rapporti di allineamento fra "Vuoti e Pieni" sulle facciate nel rispetto delle dimensioni delle finestre già esistenti con una logica progettuale finalizzata al riequilibrio degli elementi tipologici e di contesto con ordine architettonico.
- b) la gronda potrà essere solo innalzata mantenendo pertanto una linea continua con un equo rapporto al fine di inserire la superficie finestrata. Le antine o persiane di oscuramento in legno dovranno essere di fatto modulate con apertura a pacchetto all'interno dello sgancio per ridurre l'apertura del triangolo di innalzamento della gronda.
- c) Non è consentito l'inserimento di tagli di falda con terrazzo e relativa superficie finestrata sotto falda, nonché la creazione di abbaini.
- d) Le finestre di tipo lucernari, posati senza particolarità di sbordo in falda, restano gli elementi più indicati sotto il profilo estetico e di risultato illuminante.

Tutti i progetti dovranno essere corredati da tavole di dettaglio in scala 1:20, riportanti particolari architettonici, i materiali e le tinte di tutti gli elementi di facciata e delle sistemazioni esterne.

Per i fabbricati con profondità netta interna inferiore a 5,00 mt. il Responsabile del Servizio, sentito il parere della Commissione del Paesaggio, qualora esistano comprovati motivi di difficoltà per disimpegnare i locali abitabili e solo all'interno delle corti relativamente ai fabbricati denominati cascate, potrà concedere la realizzazione di sbalzi o aggetti con profondità non maggiore di mt. 1,40 in modo da creare ballatoi di servizio all'unità abitativa.

È comunque vietata la chiusura con tamponamenti o con serramenti dei balconi esistenti o di nuova costruzione.

I balconi esistenti qualora non rivestano particolari caratteristiche architettoniche potranno essere demoliti e ricostruiti.

I nuovi balconi dovranno adeguarsi in maniera corretta con l'estetica dell'edificio e non dovranno in nessun modo risultare come appendici in contrasto con la tipologia del fabbricato, per cui nell'esecuzione dovranno essere adottati materiali e/o magisteri di tipo tradizionale, non sono comunque consentiti aggetti in cemento armato a vista.

All'interno delle corti, anche nel caso in cui sia possibile individuare le singole proprietà, è vietata la realizzazione di nuove opere di qualunque tipo, atte a delimitare tali proprietà; si intendono vietate anche semplici cordonature in rilievo dal piano di calpestio.

È altresì vietata ogni costruzione di fabbricati accessori di qualsiasi genere e natura anche a carattere provvisorio.

Nel caso di richiesta di Permesso di Costruire di ristrutturazione, deve essere prevista la sistemazione delle parti esterne con magisteri e materiali tipici e tradizionali; in particolar modo dovrà essere

posta particolare attenzione al rispetto della "ruralità" nella quale i fabbricati sono inseriti e pertanto sarà necessario procedere ad uno studio esteso ad ambiti non strettamente legati al fabbricato, ma bensì più estesi come ad esempio ai sistemi d'accesso, ai percorsi preesistenti, ai filari esistenti, ecc. in maniera tale che l'intervento si inquadri in un'ottica di riqualificazione anche di carattere ambientale e non solo architettonico.

Nel caso di interventi soggetti a Piano di Recupero il progetto deve essere necessariamente corredato da uno studio di carattere agronomico esteso alle parti esterne, in maniera tale da riqualificare porzioni di territorio che hanno subito nel tempo gravi modificazioni ed hanno perciò perso i requisiti di "ruralità" originari; particolare attenzione dovrà essere posta alla scelta delle essenze arboree ed ai percorsi d'accesso.

Al momento del rilascio della licenza d'uso dovranno essere completate tutte le opere riguardanti le sistemazioni esterne; dovranno essere demolite tutte le superfetazioni di qualsiasi genere non autorizzate.

Quando nel corso dei lavori dovessero emergere elementi di interesse storico, architettonico ambientale, il titolare della concessione, il direttore dei lavori, il costruttore e chiunque ne venisse a conoscenza, deve darne immediatamente avviso al Sindaco, per i provvedimenti di competenza. All'atto dei ritrovamenti le persone sopra indicate devono immediatamente adottare opportune ed adeguate cautele per la salvaguardia dei reperti, fermi i controlli e le successive determinazioni degli organi competenti.

Nel caso di intervento di ristrutturazione le tubazioni dell'acquedotto, del metano, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono essere eliminate e sostituite con impianti interrati o incassati o, comunque non in vista, ferma restando, l'osservanza delle norme vigenti in materia.

Nelle strutture murarie verticali devono essere predisposti le tubazioni e gli accorgimenti tecnici allo scopo di raggiungere il fine di cui sopra.

Sono tollerate le tubazioni del metano a vista unicamente sui prospetti interni del fabbricato.

Nel caso di interventi di ristrutturazioni le parti in dissonanza dovranno essere modificate in modo da inserirle nel contesto edilizio circostante, tenendo comunque presente la tipologia architettonica dell'edificio e l'epoca di costruzione.

7) APPROVIGIONAMENTO IDRICO

Per gli edifici recuperati o mantenuti ai fini abitativi dovrà essere garantita la disponibilità di acqua riconosciuta potabile in quantità sufficiente (almeno 250 – 300 litri ab./giorno), privilegiando la fornitura a mezzo pubblico acquedotto.

8) FOGNATURA COLLETTAMENTO DEPURAZIONE

Gli scarichi derivanti dai fabbricati dovranno essere smaltiti secondo la normativa vigente. In particolare gli scarichi derivanti dagli insediamenti abitativi dovranno recapitare in pubblica fognatura in caso di zona servita. Nel caso le zone risultino non servite da pubblica fognatura sono ammessi sistemi di smaltimento nel suolo/strati superficiali del sottosuolo, nel rispetto dei criteri e della modalità stabiliti dalla normativa vigente.

Gli scarichi di rogge in zona agricola devono rispettare le disposizioni del D.Lgs n° 152/2006 – L.R n°26/03 – Regolamento Regionale n°3/2006.

I trattamenti previsti sono quelli di chiarificazione in fossa settica tipo imhoff e smaltimento finale mediante pozzi perdenti, sub irrigazione, sub irrigazione-drenata. I sistemi andranno dimensionati in relazione alle caratteristiche geologiche e di permeabilità dei suoli. In ogni caso i sistemi non dovranno dare luogo a inconvenienti di natura igienico-sanitaria. Gli scarichi vanno autorizzati formalmente.

Per gli scarichi diversi da quelli provenienti da quelli abitativi, resta fermo il rispetto della normativa in vigore.

9) **REQUISITI IGIENICO EDILIZI**

Gli interventi ammessi di recupero ai fini abitativi dovranno garantire il rispetto dei requisiti igienico edilizi previsti in particolare dal titolo III del Regolamento Locale d'Igiene ricorrendo se nel caso all'istituto della deroga nei limiti e con le condizioni di cui all'art. 3.0.0. dello stesso.

TITOLO V**COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA – RETICOLO IDRICO****Art. 44 Elaborati della Componente geologica, idrogeologica e sismica**

- 1) Il Comune di Chignolo d'Isola è dotato di studio geologico redatto ai sensi della legge Regionale n. 41/97 dal Dott. Geol. Carlo Pedrali ai sensi D.G.R. 8/7374 del 28 maggio 2008.
- 2) Il Piano delle Regole recepisce integralmente le prescrizioni e le indicazioni del suddetto studio quale parte integranti delle presente normativa, in particolare con le norme geologiche di Piano.

Art. 45 Reticolo idrico

- 1) Lo studio per la definizione del reticolo idrico minore, redatto dal Consorzio di Bonifica della Media Pianura Bergamasca, ha ottenuto parere favorevole dalla competente struttura regionale in data 29/08/2006.
- 2) Il piano delle regole recepisce integralmente le previsioni e le prescrizioni del suddetto studio quali parti integranti della presente normativa.

TITOLO VI

ELEMENTI DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI PREVISTI DAL PIANO DELLE REGOLE

Art. 46 Aree ed edifici di interesse e uso pubblico

- 1) Le aree e gli edifici di interesse e di uso pubblico sono così classificati:
- Aree per le attrezzature di interesse comune (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ecc.).
 - Aree per le attrezzature scolastiche: sono localizzate nel Piano per singoli impianti (comprendenti l'edificio, gli annessi e le zone relative alle attrezzature di pertinenza).
 - Aree per le attrezzature di interesse religioso (comprendenti l'edificio, gli annessi e le zone relative alle attrezzature di pertinenza).
 - Aree per le attrezzature sportive ricreative (comprendenti l'edificio, gli annessi e le zone relative alle attrezzature di pertinenza).
 - Aree destinate a verde pubblico variamente attrezzate (aree e attrezzature di verde per impianti sportivi, aree pubbliche variamente attrezzate a servizio degli impianti sportivi esistenti, verde pubblico).
 - Aree per parcheggi pubblici e/o di uso pubblico
 - Aree cimiteriali.
 - Aree per le attrezzature tecnologiche di interesse pubblico
- 2) Negli ambiti sopra indicati sono da osservarsi le seguenti prescrizioni:
- Gli interventi saranno attuati dalla Pubblica Amministrazione o dagli Enti che siano istituzionalmente finalizzati a svolgere attività pubbliche o di interesse pubblico e all'esercizio di tali attrezzature quali Consorzi, Enti, Fondazioni o altre Istituzioni che perseguano finalità di interesse pubblico o, in casi particolari, su richiesta dei proprietari, dai privati in convenzione con l'Amministrazione Pubblica.
 - Sugli **edifici esistenti** per i quali è prevista l'utilizzazione totale o parziale con destinazione ad attrezzatura pubblica sono ammessi gli interventi edilizi di recupero previsti dall'art. 3 lettere a, b, c, d del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e art. 27 lettere a, b, c, d della L.R. 12/05 e s.m.i.
 - Le **aree per l'istruzione** fanno riferimento sia alle attrezzature esistenti che agli ampliamenti o alle nuove edificazioni. All'interno di tali aree potranno essere ricavati spazi e volumi al servizio dell'istruzione scolastica nonché ampliamenti degli edifici stessi.
 - Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità delle attrezzature da insediare e saranno definiti in sede di convenzionamento, nel caso di interventi realizzati da enti e/o privati diversi dall'Amministrazione Comunale o, nel caso di intervento diretto da parte della Pubblica Amministrazione dal progetto esecutivo delle opere.

- Le **aree per le attrezzature di interesse comune ed attrezzature sportive ricreative** e gli edifici in esse compresi, saranno utilizzate, per destinazioni di interesse e di uso pubblico, sia con intervento diretto e in proprietà della Pubblica Amministrazione o degli Enti che siano istituzionalmente finalizzati all'esercizio di tali attrezzature, sia con intervento di privati, in convenzione con l'Amministrazione Comunale.

In questo ultimo caso gli interventi, ad eccezione di quelli previsti dall'art. 3 lettere a, b, c, d del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e art. 27 lettere a, b, c, d della L.R. 12/05 e s.m.i. saranno soggetti ad Titolo Edilizio Convenzionato che preveda l'eventuale realizzazione di nuovi volumi, la sistemazione dei volumi esistenti e la sistemazione delle aree libere e sarà corredato da una convenzione con l'Amministrazione Comunale che preveda i criteri di gestione delle aree e delle attrezzature su di esse esistenti

Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità delle attrezzature da insediare e saranno definiti in sede di convenzionamento o, nel caso di intervento diretto della Pubblica Amministrazione dal progetto esecutivo delle opere.

- Le aree destinate a **verde pubblico variamente attrezzato** sono da utilizzarsi, secondo le prescrizioni del presente Piano dei Servizi, per la realizzazione di spazi di verde, a livello di quartiere o a livello urbano, che saranno opportunamente attrezzati con sistemazione delle superfici scoperte a giardino o parco, o attrezzature sportive, con opportuno studio della viabilità anche pedonale interna. Nel caso delle aree con destinazione sportiva sarà possibile la realizzazione degli edifici a questa destinazione preposti o ad essa connessi con indici di volume e di copertura in funzione delle specifiche necessità. Nelle aree destinate a verde pubblico è possibile realizzare piccoli chioschi per il ristoro che potranno essere eventualmente realizzati anche dai privati purché in convenzione con l'Amministrazione Comunale. In tal caso gli indici di edificabilità sono:

- volume totale: mc. 300 (S.r.c. = 100 mq.)
- Sup. cop. Max: mq. 100
- H max: ml. 3,50

Le aree di verde pubblico potranno essere sistemate anche con interventi di privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione o in convenzione d'uso pubblico.

- **Le aree destinate a parcheggio** potranno essere utilizzate solo allo scopo di rendere disponibili spazi per il parcheggio e la sosta dei veicoli; sono ammessi i parcheggi in sottosuolo i quali potranno interessare anche aree di verde pubblico. I parcheggi dovranno essere opportunamente sistemati a cura e spese dell'Amministrazione Comunale o dei privati che richiedessero la possibilità di effettuare la realizzazione di attrezzature a scomputo degli oneri di urbanizzazione come previsto dall'art. 45 della LR 12/2005. I parcheggi in sottosuolo potranno anche essere adibiti all'uso privato previa specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale.
- Le aree per le **attrezzature religiose** sono individuate con una simbologia specifica. All'interno di tali aree potranno intervenire gli Enti e le istituzioni di cui all'art. 70 della Legge Regionale n. 12/05 per la realizzazione degli edifici e delle attrezzature rispondenti alle finalità degli Enti stessi, secondo quanto previsto dagli art. 71, 72 e 73 della Legge Regionale n° 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni. I parametri edificatori saranno definiti dai singoli progetti in funzione di dimostrate specifiche esigenze derivanti dalle necessità di attuazione delle finalità di cui al già citato art. 71 della Legge Regionale n. 12/05 e s.m.i.

- 3) Le aree, sulle quali è consentita la messa in opera **di impianti di telecomunicazione**, sono individuate nella tavola di Piano con apposita simbologia. Sono ammessi esclusivamente gli impianti per la telefonia mobile e gli impianti di radio e tele diffusione a carattere locale e dotati di antenne con altezza massima di m 30,00. Deve essere privilegiata la soluzione in multi utenza, in caso contrario il gestore deve dimostrare a propria cura l'impossibilità di utilizzare antenne esistenti. I titolari delle frequenze per la comunicazione in telefonia mobile dovranno giustificare tecnicamente la necessità di modifica delle installazioni in atto e l'eventuale incremento della rete, evidenziandone la caratteristica anche in relazione alle maglie e punti esterni all'area comunale. Per questi impianti dovrà essere approvato anche il progetto di inserimento ambientale al fine di contenere l'alterazione del paesaggio. Per tale motivo non è consentito l'uso di pali con ballatoio superiore di supporto antenne. Le stesse dovranno essere posizionate in aderenza al palo di supporto, per il raggio minimo consentito dalla tecnologia disponibile al momento dell'installazione.

Considerate le dimensioni, le caratteristiche tecnologiche, l'impatto ambientale e il potenziale rischio sanitario connesso alle radio frequenze, non è concessa l'installazione di impianti per la radio e tele diffusione con raggio di copertura superiore alla dimensione locale.

Le prescrizioni, contenute nei vari articoli, in materia di impianti di telecomunicazione, perdono efficacia a seguito dell'approvazione di uno specifico regolamento che disciplini la materia.

TITOLO VII

NORME TRANSITORIE

Art. 47 Norma transitoria

Per i Permessi di Costruire rilasciati e le D.I.A. divenute efficaci prima dell'adozione del P.G.T., è data facoltà di utilizzare la normativa del P.R.G. vigente al momento dell'efficacia del titolo originario per la presentazione di successive varianti, fino all'ultimazione dei lavori.

INDICE

TITOLO I	1
DISPOSIZIONI PRELIMINARI	1
Art. 1 Attuazione	1
Art. 2 Modalità di attuazione e perequazione urbanistica.....	1
Art. 3 Disposizioni per la corretta applicazione del Piano delle Regole.....	3
Art. 4 Allegati ed Elementi costitutivi e allegati del Piano delle Regole	3
TITOLO II	4
PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO	4
Art. 5 Definizione degli indici urbanistici edilizi.....	4
Art. 6 Dotazione di aree a standard – spazi di sosta	11
Art. 7 Parcheggi privati.....	13
Art. 8 Lotti liberi.....	13
Art. 9 Lotti di pertinenza	14
Art. 10 Abitante teorico insediato o da insediare (Ab)	14
Art. 11 Destinazioni d'uso	14
Art. 12 Requisiti generali da applicare nelle costruzioni “prevenzione rischio Radon”	15
TITOLO III	16
PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E VINCOLI	16
Art. 13 Tipologia - distacchi - interventi nelle fasce di rispetto	16
Art. 14 Percorsi pedonali e/o ciclabili pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico	18
Art. 15 Limiti di arretramento e di contenimento delle costruzioni.....	18
Art. 16 Fasce di rispetto dagli elettrodotti	20
Art. 17 Costruzioni da demolire – Costruzioni lungo le strade.....	20
Art. 18 Vincoli di salvaguardia - Immobili aventi valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente.....	21
TITOLO IV	22
DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	22
Art. 19 Suddivisione del territorio	22
Capitolo I-TESSUTO URBANO CONSOLIDATO: DESTINAZIONI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	23
Art. 20 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti	23
Art. 21 Titolo edilizio convenzionato	29
Art. 22 Disciplina degli insediamenti commerciali: definizione delle tipologie commerciali.....	31
Art. 23 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali.....	32
Art. 24 Sensibilità paesistica	32
Art. 25 CS_Ambiti residenziali di valore storico ambientale	34
Art. 26 R1_Ambiti residenziali di contenimento	48
Art. 27 R2_Ambiti residenziali a volumetria definita	49
Art. 28 R3_Ambiti residenziali di contenimento villaggio Hare Krishna	50
Art. 29 R4_Ambiti residenziali a volumetria definita villaggio Hare Krishna	51
Art. 30 R5_Ambito residenziale di ristrutturazione urbanistica.....	52
Art. 31 R6_Ambiti costituiti da giardini privati.....	53
Capitolo II TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....	54
Art. 32 Norme generali in ambito di tessuto urbano consolidato per le zone per attività economiche.....	54
Art. 33 P1_Ambito di contenimento artigianale a carattere misto	59
Art. 34 P2_Ambiti produttivi di contenimento allo stato di fatto	60
Art. 35 P3_Ambito industriale di contenimento allo stato di fatto.....	61
Art. 36 P4_Ambito commerciale di contenimento allo stato di fatto.....	62
Art. 37 P5_Ambito costituito da aree scoperte a servizio delle attività produttive	63
Art. 38 P6_Ambito produttivo di ristrutturazione urbanistica	64
Capitolo III AMBITI DEL SISTEMA AGRICOLO E DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA.....	65

Art. 39 Destinazioni d'uso e norme generali	65
Art. 40 E1_Ambiti per attività agricola.....	71
Art. 41 E2_Ambiti di rispetto boschivo e dei corsi d'acqua	72
Art. 42 E3_Ambiti agricoli periurbani.....	73
Art. 43 Repertorio degli insediamenti rurali soggetti a prescrizioni specifiche	74
TITOLO V	80
COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA – RETICOLO IDRICO	80
Art. 44 Elaborati della Componente geologica, idrogeologica e sismica	80
Art. 45 Reticolo idrico.....	80
TITOLO VI.....	81
ELEMENTI DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI PREVISTI DAL PIANO DELLE REGOLE	81
Art. 46 Aree ed edifici di interesse e uso pubblico	81
TITOLO VII.....	84
NORME TRANSITORIE.....	84
Art. 47 Norma transitoria	84