



Regione Lombardia



Comune di Costa di Mezzate



Provincia di Bergamo

COMUNE DI COSTA DI MEZZATE

Piano di Governo del Territorio



Coordinamento e Progetto:

dott. ing. PIERGUIDO PIAZZINI ALBANI

Collaboratori

dott. ing. Valentina Lombardi

dott. ing. Alessandra Frosio

Studio Paesistico

STUDIO DRYOS - dott. Angelo Ghirelli

Studio Geologico

dott. geol. Carlo Pedrali

Gestione Informatizzata del P.G.T.

GLOBO S.r.l.

PIANO DELLE REGOLE

All.1

Approvato con deliberazione del C.C. n. 2 del 22.03.2012
Pubblicato sul B.U.R.L. n. Serie Avvisi e Concorsi del

NORMATIVA

Revisione n.

-

Data

Maggio 2012

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 Costa di Mezzate, 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.
- 3) 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: Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività (Dia) o Segnalazione Certificata di Inizio Attività (Scia).
- 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.
- 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, 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;
 - d) Piani per Insediamenti Produttivi di cui all'Articolo 27 della legge 865/71;

- e) Piani di Lottizzazione Convenzionata;
- f) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui agli Art 28 e seguenti della legge 05.08.78 n. 457, negli ambiti assoggettati a obbligo di P.R. dal presente Piano delle Regole o con successiva deliberazione del Consiglio Comunale, all'interno degli ambiti di recupero individuate ai sensi dell'Art 27 e seguenti della citata legge 05.08.78 n. 457.

Interventi diretti:

- g) Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'Art 10, 2° comma della L.R. 12/2005 e delle presenti norme;
 - h) Permesso di Costruire secondo, le prescrizioni dell'ambito, quando non sia prevista dal Piano delle Regole la necessità di un preventivo Piano Attuativo;
 - i) Denuncia di Inizio Attività (Dia) di cui D.P.R. 380/2001 e L.R. 12/2005;
 - j) Segnalazione Certificata di Inizio Attività (Scia) di cui alla Legge 122 del 30 Luglio 2010;
- 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 nel Documento 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 o di D.I.A. 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. devono essere corredate di una tavola estratta dalle mappe di cui ai precedenti commi, 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.

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

Gli allegati del Piano delle Regole sono i seguenti:

- C1ab - Ambiti da assoggettare a specifica disciplina – 1:2.000
- C2 - Tavola dei Vincoli
- C3 Centro Storico – Disciplina degli interventi
- Allegato 1 – NORMATIVA
- Allegato 2 – CENTRO STORICO - Schedatura
- Allegato 3 – Censimento costruzioni in area agricola
- Allegato 4 – Fabbricati minori in area agricola – Documentazione fotografica

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 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.).

2) **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.

La distanza minima fra lo sbalzo ed i confini sia di proprietà sia stradali deve essere in ogni caso di m. 3,50.

Non vengono inoltre computati nella superficie coperta: i fabbricati, esterni alla sagoma del fabbricato, considerati interrati nella superficie residenziale complessiva (Src), le piscine, le vasche all'aperto, le scale di sicurezza aperte; le aie e le concimaie in ambito rurale; i piani caricatori in ambito produttivo.

Essa viene espressa in metri quadrati (mq.).

3) **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 tuttavia 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 da spazi pubblici, strada, percorsi pedonali della distanza minima uguale 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. 0,60 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 aventi altezza massima interna di mt. 2,50, utilizzati come accessori, servizi complementari dell'edificio, box e relativi spazi di manovra e disimpegno, posizionati all'interno del corpo di fabbrica, purché l'intradosso del solaio fuori terra non superi la quota di spiccato di mt. 0,60;
- c) i porticati ed i loggiati, ancorché chiusi su due o tre lati, per una superficie massima complessiva per piano non superiore al 15% 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 15%, 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 mt. 0,60 e un'altezza all'intradosso del colmo della copertura non superiore a mt. 3,00; 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.
- Per i fabbricati esistenti e per quelli in costruzione, compresi quelli ricadenti entro il perimetro dei Piani Attuativi già convenzionati, assentiti in forza di Permessi di Costruire rilasciati o di DIA divenute efficaci alla data di approvazione definitiva del PGT la conformità deve essere verificata nel rispetto della normativa previgente di PRG.
- f) le scale aperte, i vani scala ed ascensori condominiali a servizio di almeno due o più livelli fuori terra (compreso il piano terra), gli atrii 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, aventi un numero massimo di quattro appartamenti, con altezza utile interna massima di m. 2,50, con superficie lorda non superiore a mq 25,00 per ogni unità immobiliare, per un massimo di n. 4 autorimesse per edificio.

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.

4) 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 aggetti aperti, i terrazzi, i balconi e le gronde.

Essa viene espressa in metri quadrati (mq.).

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

Per superficie di standards 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 allo interno dell'area soggetta a pianificazione particolareggiata esecutiva.

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.

6) 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 (%).

7) 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 ammissibile e la superficie territoriale.

8) 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 computata secondo i criteri di cui alle presenti norme.

Per il calcolo del volume necessario alla determinazione degli oneri di urbanizzazione dovrà essere considerata l'altezza reale, misurata dal piano di calpestio fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura delle superfici considerate nel calcolo della superficie residenziale complessiva.

Fino alla scadenza dei termini convenzionali, per tutti gli ambiti con Piani Attuativi in corso, la volumetria di ogni fabbricato sarà determinata moltiplicando la SRC per l'altezza reale misurata dal piano di spiccato, o dal piano di calpestio se posto a quota inferiore rispetto al piano di spiccato, fino all'intradosso del solaio di copertura dei locali che rientrano nel calcolo della SRC.

9) H max - Altezza massima della costruzione

Per altezza massima della costruzione s'intende l'altezza massima raggiungibile dalla costruzione dal suolo su cui insiste.

Essa viene espressa in metri (m).

Per gli edifici a carattere residenziale o similari l'altezza viene misurata dal piano di spiccato (quota 0.00) fino alla quota più alta fra le seguenti:

- a) l'intersezione reale o virtuale della linea spiovente d'intradosso delle falde di copertura e il filo esterno della muratura perimetrale, anche in caso di copertura piana, indipendentemente dal tipo 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:

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

Qualora sulle coperture dei fabbricati ad uso produttivo vi sia la necessità di posizionare impianti tecnologici, gli stessi non potranno avere altezza superiore a mt. 2,00 rispetto al piano superiore della copertura.

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.

10) **P max - Pendenza massima**

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

Essa viene espressa in percento (%).

11) **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. 1.444:

- 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, insistenti sul medesimo lotto, con altezza, misurata alla radice esterna della gronda, minore o uguale a mt. 3,00, viene prescritta in mt. 3,50.

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.

Le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7;
- m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15;
- m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15 salvo maggiori distanze secondo specificazioni grafiche del P.G.T.

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

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 trasciversi 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".

12) 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.

13) 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".

Qualora si manifestasse l'interesse pubblico, potranno essere concesse, previo benestare del Consiglio Comunale, distanze inferiori a quanto previsto ai precedenti commi, purché l'intervento edilizio sia migliorativo della situazione esistente e le distanze dalle strade siano maggiori di quelle preesistenti.

14) Piano di spiccato

- 1) 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.

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;
 - 100% delle superfici lorde di pavimento, oltre alla quota privata prevista dalla L.122/89, per le nuove destinazioni commerciali;
 - 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;
 - 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'grado di appartenenza.

- 2) Negli ambiti produttivi assoggettati al Piano delle Regole, in caso di attività commerciali e o terziarie valgono le seguenti prescrizioni:
- a) Dotazioni a parcheggio pubblico e/o d'uso pubblico dovute a mezzo di titolo convenzionato pari a:
 - Attività commerciali adibite alla vendita 100% della S.l.p. di nuova formazione;
 - Attività direzionali e/o terziarie in genere 100% della S.l.p. di nuova formazione.
 - b) Modalità alternativa di reperimento: 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 l'obbligatorietà per le attività commerciali adibite alla vendita del reperimento in loco almeno del 50% della dotazione dovuta;
 - c) a giudizio dell'Amministrazione, in riferimento all'intervento proposto, è ammessa la monetizzazione, fermo restando l'obbligatorietà per le attività commerciali adibite alla vendita del reperimento in loco almeno del 50% della dotazione dovuta;

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 turistiche, 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 almeno due posti auto di cui uno coperto ad ogni unità immobiliare.
- 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 e a parcheggio pubbliche 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, essa viene disciplinata da specifica convenzione.

Art. 8 Lotti liberi

- 1) Ad ogni effetto si considerano lotti liberi quelli totalmente inediticati di proprietà del richiedente del Permesso di Costruire o DIA e che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di piani attuativi vigenti, né dalla sua stessa proprietà, se già edificata, né da aree contigue edificate.
- 2) 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.) su 50 (mq./Ab) ovvero V. (mc.) 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 Permessi di Costruire, le Denunce di Inizio Attività, le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività 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"

Tutti i nuovi fabbricati e i fabbricati esistenti, nel caso di interventi che interessano tali ambienti, destinati in qualsiasi modo a permanenza di persone (abitazioni, e insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc...), devono essere progettati e realizzati previa adozione di modalità e criteri tecnico-costruttivi (di cui si dà indicazione nelle tabelle allegate alle presenti N.T.A.) tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione degli utenti al "Radon".

Le tabelle allegate hanno valore indicativo, in quanto andranno in ogni caso adottate soluzioni adeguate per quanto concerne i più recenti ed efficaci criteri tecnico costruttivi finalizzati ad impedire e/o mitigare la presenza di gas Radon negli ambienti confinati.

L'intervento edilizio deve tendere:

- a garantire l'isolamento dal suolo per evitare il passaggio di Radon dal pavimento nei locali di abitazione mediante sigillatura dei pavimenti e muri; particolare attenzione dovrà essere posta alle forometrie per il passaggio delle tubazioni;
- a incrementare la ventilazione naturale dei vespai aerati, con particolare attenzione all'ubicazione delle prese di aerazione che di norma, per quanto possibile dovranno essere convogliate in copertura;
- a prevedere intercapedini aerate per i muri contro terra;
- a depressurizzare il suolo mediante predisposizione al di sotto del pavimento di un pozzetto onde poter posizionare un ventilatore centrifugo di aspirazione dell'aria in maniera tale da convogliare il gas estratto all'esterno del fabbricato.

Edilizia abitativa e non abitativa

TABELLA 1: requisiti generali da applicare sempre

Riferimento normativo RLI tipo,	Prescrizione – obbligo Requisito	Soluzione prevista	Soluzione tecnica alternativa	Deroga al requisito-obbligo	Deroga su edifici esistenti per inter-venti parziali di ristrutturazione ecc.. (RLI art. 3.0.0 c.3):
3.2.6 comma 1	I muri dei locali di abitazione (rif. Art.3.4.3 a) non possono essere addossati ai terreni	Intercapedini con sistema di scolo delle acque	Ammissa: sistemi di impermeabilizzazione efficaci. Gli elementi costitutivi degli edifici devono garantire l'evacuazione delle acque di infiltrazione e impedire la formazione di condense	Non ammessa per spazi di abitazione	Sempre ammesso: dimostrazione di miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva
3.6.4 comma .b (per locali interrati e seminterrati)	Assicurare sia lateralmente che interiormente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici	Impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici I muri devono essere protetti efficacemente contro l'umidità	Ammissa	Non ammessa	Sempre ammesso: dimostrazione di miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva
3.2.6 comma 2	Pavimenti a contatto del terreno) devono essere protetti dall'umidità <i>E dalle infiltrazioni di gas Radon (Requisito attualmente non normato dal RLI)</i>	<i>l'espazio: m 0,40 di h, con circolazione dell'aria con bocche di aerazione contrapposte</i> Pavimento unito e impermeabile	- Sempre ammessa: massicciata costituita da materiale inerte opportunamente costipato e di adeguato spessore (40 cm) aerato mediante tubi forati (diametro 12-15 cm) posti parallelamente ad una distanza non superiore a 4 metri l'uno dall'altro e collegati alle due estremità con tubi di raccordo di cui uno collegato con tubi di esalazione convo-gliati normalmente al tetto - Altre soluzioni: da valutare	Ammissa per locali cantinati o interrati senza permanenza di persone a condizione che sia realizzata una adeguata ventilazione direttamente all'esterno	Sempre ammesso: dimostrazione di miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva

TABELLA 2: requisiti particolari da applicare in aggiunta ai requisiti della tabella 1: applicabile a partire da 200 Bq/mc rilevati negli ambienti confinati degli edifici esistenti, presenti nell'area interessata o limitrofi a questa

Riferimento normativo RLI tipo	Prescrizione – obbligo Requisito	Soluzione prevista	Soluzione tecnica alternativa	Deroga al requisito/obbligo	Deroga su edifici esistente per interventi parziali di ristrutturazione ecc.. (art. 3.0.0 c.3 RLJ):
non previsto attualmente	Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'inquinamento da radon dell'ambiente confinato	<p><i>L'espazio arcato per ogni pavimento poggiato su terreno (m 0,40 di h, con circolazione dell'aria con bocche di aerazione contrapposte)</i></p> <p>Pavimento unito e impermeabile</p> <p>Aperture, cunicoli, pozzetti convenientemente sigillati</p> <p>Sistemi di areazione naturale in grado di assicurare</p> <p>Doppio riscontro d'aria attraverso aperture finestrate regolamentari oppure attraverso dispositivi alternativi (aerazione orizzontale differenziata di Kápen, tubi di ventilazione naturale)</p> <p>e/o sistemi di ventilazione artificiale in grado di assicurare almeno 1 ricambio/ora (le prese e gli scarichi devono essere collegati con l'esterno e a debita distanza tra loro)</p>	<p>Ammissa previa valutazione in alternativa al Vespaiò:</p> <ul style="list-style-type: none"> - massicciata costituita da materiale inerte opportunamente costipato e di adeguato spessore (40 cm) aerato mediante tubi forati (diametro 12-15 cm) posti parallelamente ad una distanza non superiore a 4 metri l'uno dall'altro e collegati alle due estremità con tubi di raccordo di cui uno collegato con tubi di esalazione convogliati normalmente al tetto - guaina di adeguate caratteristiche di impermeabilità al Radon certificate e messa in opera "a regola d'arte". - valutazione del risultato mediante misurazione oggettiva 	NON AMMESSA	<p>Amnesso:</p> <p>dimostrazione di miglioramento e raggiungimento di un livello inferiore a 200 Bq/mq con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva (campionamento e analisi)</p>

TITOLO III

PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E VINCOLI

Capitolo I - INFRASTRUTTURE PER LE COMUNICAZIONI

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.
- 1b) Le strade esistenti attualmente "private", pur individuate negli elaborati del PGT, conservano la loro natura giuridica.
- 2) 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.
- 3) Le strade, di progetto o esistenti da modificare, indicate nella planimetria delle 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.

- 4) La protezione della strada per assicurare migliori condizioni per lo svolgimento del traffico viene assicurata distanziando congruamente l'edificazione dal confine della strada stessa.
- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) 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
 - c) i percorsi pedonali e ciclabili;
 - d) piantumazioni e sistemazioni a verde;

- e) i parcheggi pubblici e privati;
 - f) cabine ed canalizzazioni per servizi primari;
 - g) fermate d'autobus attrezzate (pensiline);
 - h) recinzioni e accessi nel rispetto del codice della strada;
 - i) le destinazioni pubbliche o assoggettate a servitù di uso pubblico indicate dal P.G.T. o riconosciute necessarie per la urbanizzazione primaria e secondaria relativa alla edificazione che si sviluppa oltre la linea di arretramento e di contenimento delle costruzioni;
- 9) 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..
- 10) I muri di cinta di qualsiasi tipo, da eseguirsi secondo le modalità fissate dal Regolamento Edilizio, devono sorgere dal confine stradale alla distanza che l'Ente proprietario della strada o il consorzio degli utenti della stessa nel caso di strada vicinale, su proposta della Amministrazione Comunale, fisserà con specifico provvedimento tronco per tronco fatte salve le prescrizioni degli art. 26, 27 e 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.
- 11) All'interno ed all'esterno degli insediamenti previsti dal P.G.T. nelle more della formazione del provvedimento di cui al comma precedente, tale distanza è quella prescritta dagli art. 26, 27 e 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.
- 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 destinate a mezzo di 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 allo art. 13.
- 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. 1.265 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, così come risultano dallo "Studio del Reticolo Idrico Minore" approvato dall'Amministrazione Comunale.

Per tali corsi d'acqua si demanda alle relative 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. 3,00 dalla sommità della sponda del corso d'acqua per quanto concerne le recinzioni;
- 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 relative a ciascun lato dell'asse di percorrenza, fissate dalla Società Terna che gestisce gli elettrodotti:

- linea 360, tratto 007 ÷ 012, tensione 380 kV, palificazione semplice, dpa 40 m;
- linea L01 – L02, tratto 143 ÷ 147, tensione 220 kV, palificazione doppia, dpa 21 m;
- linea 026, tratto 256 ÷ 263, tensione 132 kV, palificazione semplice, dpa 15 m;
- linea 624, tratto 007 ÷ 012, tensione 132 kV, palificazione doppia, dpa 24 m;
- linea 642, tratto 032 ÷ 039, tensione 132 kV, palificazione doppia, dpa 21 m;

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. 4 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.

Capitolo II - COSTRUZIONI ESISTENTI

Art. 17 Vincoli di salvaguardia - Immobili aventi valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente

Nel territorio comunale il P.G.T. individua e rappresenta nella tavola C2 oltre i Vincoli amministrativi vigenti, quegli immobili che, singolarmente o perché riuniti in cortine formanti spazi urbani, costituiscono, anche se non a livello di interesse artistico o storico tale da prevederne la rigorosa tutela ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004, una testimonianza documentaria culturale ed ambientale dello sviluppo urbanistico spontaneo del paese, dell'habitat, e dell'economia rurale, delle tecniche costruttive locali che si sono gradualmente stratificate nei tempi.

Per tali immobili o complessi è prescritta l'intangibilità dello stato dei luoghi; sono consentite opere di restauro e di risanamento conservativo, di manutenzione, di consolidamento statico e di risanamento igienico.

Sono fatte salve le prescrizioni d'uso di zona previste dal Piano di Governo del Territorio, nella quale gli edifici e i siti vincolati ricadono.

Art. 18 Costruzioni da demolire

- 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 del soggetto attuatore dell'operazione 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.

Art. 19 Costruzioni lungo le strade

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.

TITOLO IV**DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI****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) Accessorie: 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. 51-53 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 vietate 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.
- 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 enti ed associazioni aventi finalità culturali, sociali ed assistenziali, aderenti ad associazioni nazionali aventi finalità riconosciute dal ministero dell'interno ai sensi del DPR n° 235/2001;
 - c) attività turistico – ricettive, terziarie e attività di somministrazione tipologia unica (bar, ristoranti, pubblici esercizi) con S.I.p. massima di 200 mq;
 - d) Magazzini e depositi con S.I.p. massima di mq. 200, limitatamente ai piani interrati, seminterrati o ai piani terreni
 - e) le attività svolte in forma artigianale di servizio con S.I.p. massima di mq. 200 che non siano fonte d'immissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive, limitatamente ai piani interrati, seminterrati o ai piani terreni;

Per i piani interrati e seminterrati dovranno comunque essere rispettate le norme igieniche previste per l'uso di locali di questo tipo.
 - f) le autorimesse interrate e pubbliche;
 - g) le attività commerciali di vicinato (negozi con superficie di vendita < 150 mq);
- 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.I.p. max: 50% della S.r.c. del fabbricato con limite del 30% per attività commerciali
- Qualora vi fosse la necessità di aumentare i parametri di cui sopra l'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo.
- 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 di servizio, i depositi e le attività di somministrazione con S.I.p. maggiore di mq 200,00;
 - le stalle;
 - i macelli;
 - locali di pubblico spettacolo e trattenimento, sale giochi, sale scommesse, di cui al TULPS R.D n° 773/1931;
 - 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;
 - qualsiasi attività insalubre di 1° classe definito ai sensi art.216 T.U. e successive modifiche ed integrazioni.
- 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 dalle presenti norme. Per questi impianti dovrà essere approvato anche il progetto di inserimento ambientale al fine di contenere l'alterazione del paesaggio.
- 12) Nelle zone residenziali consolidate gli impianti per l'artigianato di produzione, funzionanti alla data della delibera consiliare di adozione del P.G.T., devono rispettare tutte le disposizioni di legge e di regolamento in maniera di igiene ambientale. L'Amministrazione comunale dovrà promuovere tutte le iniziative necessarie al fine di poter ricollocare tali attività negli opportuni

ambiti previsti dal P.G.T..

- 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 standard è determinata in funzione dello specifico uso accessorio medesimo; nell'ambito della destinazione principale ad attività economiche, la dotazione di standard 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 lett. 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 immobile è compreso tra le destinazioni principali, accessorie o complementari dell'ambito d'appartenenza e non è in tale ambito specificamente vietato.
- 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 lett. e) e f) dell'art. 4 del D. Lgs. 31.3.1998, n. 114.
- 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 (Dia) o segnalazione di inizio attività (Scia), sono soggetti, rispettivamente, al medesimo permesso o denuncia di inizio attività o segnalazione 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.
- 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 concerna immobili o unità immobiliari interessati da opere edilizie concluse, 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.C.I.
- 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 della dotazione di standard eventualmente mancante 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, ovvero convenzione, da allegarsi all'istanza di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività, ai sensi dell'art. 22 delle presenti norme.
- 26) Nei casi di mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie urbanisticamente rilevanti, si procede all'integrazione delle dotazioni di standard 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. 22.
- 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 standard mancante 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;
 - 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) **Costruzioni accessorie**
- In tutto il territorio comunale sono vietate le costruzioni accessorie, di qualsiasi destinazione d'uso, eseguite fuori terra, non comprese nella costruzione principale.

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 – 19, la necessità di conferire o integrare la dotazione di standards in rapporto alla nuova destinazione, ovvero sussiste la necessità di assicurare, con le opportune misure, la compatibilità dell'uso con la destinazione residenziale principale 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 dall'Organo Comunale competente;
 - 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, e successive modifiche ed integrazioni.
- 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.I.p., ai sensi della DGR 4 luglio 2007 n° 8/5054, se questa è inferiore o uguale a 1500 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.I.p. a destinazione commerciale, compresi, oltre agli spazi destinati alla vendita o 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

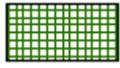
- 1) Gli esercizi di vicinato, non organizzati in centri commerciali e/o insediati in medie strutture di vendita, sono insediabili in tutte le aree del Piano delle Regole quando consentito dalle norme dell'ambito di riferimento.
- 2) Relativamente alle "medie strutture di vendita" esistenti alla data di adozione del P.G.T. non vengono concessi ampliamenti della superficie di vendita.
- 3) 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.
- 4) 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, confermando il limite massimo di superficie di vendita autorizzata.
- 5) Gli interventi di cui ai commi precedenti dovranno essere autorizzati mediante "Permesso di Costruire convenzionato" e dovranno rispettare le prescrizioni di cui all'art. 6 delle presenti norme, a riguardo della dotazione di servizi.

Art. 24 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:



CS_Ambiti di interesse storico-artistico-ambientale. Centri storici e nuclei di antica formazione (art.25)



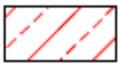
Giardini e orti privati inseriti nel perimetro dei nuclei storici (art.25)



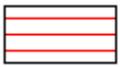
R1_Ambiti di Contenimento allo stato di fatto (art.26)



R2_Ambiti consolidati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee (art.27)



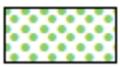
R3_Ambiti consolidati allo stato di fatto a carattere intensivo (art.28)



R4_Ambiti parzialmente edificati a volumetria definita (art.29)



R5_Ambiti soggetti alle previsioni di piani attuativi previgenti (art.30)



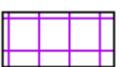
R6_Ambiti caratterizzati da giardini privati parzialmente edificati (art.31)



VP_Verde privato (art.32)



P1_Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o ristrutturazione di carattere industriale e artigianale (art.34)



P2_Ambito produttivo polifunzionale (art.35)



P3_Ambito di sostituzione e/o ristrutturazione (art.36)



P4_Ambiti produttivi consolidati (art.37)



P5_Ambito produttivo per attività agroalimentare allo stato di fatto (art.38)



T1_Ambito consolidato per insediamenti terziari (art.39)



D2_Ambito relativo a giacimento controllato di rifiuti speciali (art.41)



AV_Ambito per attrezzature di servizio alla viabilità assoggettato a SUAP vigente (art.42)



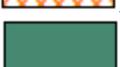
Ambiti agricoli di valore non strategico (art.44)



Ambiti agricoli di valore strategico (art.45)



Ambiti agricoli a coltura orticola o florovivaistica specializzata (art.46)



Ambito di salvaguardia paesaggistica e di rispetto di torrenti, canali e boschi (art.47)

Capitolo II- TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Art. 25 CS_Ambiti di interesse storico-artistico-ambientale. Centri storici e nuclei di antica formazione



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

Destinazione 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 produzione e 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, i pubblici esercizi di somministrazione, gli studi professionali, gli uffici di credito, di assicurazione e di servizio. Per quanto concerne le attività commerciali è ammessa la sola tipologia del vicinato. 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 unicamente, le attività artigianali di servizio alla residenza 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 calore 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.

Eventuali locali di magazzino autonomi, privi di rapporto di contiguità con attività artigianali di servizio, sono compresi nella presente categoria; essi sono ammessi a condizione che non comportino depositi di materiali analoghi a quelli descritti per le attività di cui al comma c).

Per quanto concerne le attività artigianali produttive di beni esistenti, esse dovranno trovare conferma o non, in seguito alla verifica di compatibilità con l'ambiente e con la necessaria stretta connessione con l'abitazione; ove esse siano confermate, potrà comunque essere consentito l'ampliamento della superficie lorda di pavimento fino al raggiungimento del valore massimo di 200,00 mq.

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 dal grado di appartenenza.
- 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 terziaria - commerciale.
- 8) L'insediamento delle attività compatibili, deve comunque essere eventualmente prevista nel rispetto dei valori ambientali architettonici e del contesto sociale, con interventi privilegiando aree interessate da fenomeni di degrado riconosciuto dall'Amministrazione, nel quadro di un programma, anche proposto (Piano attuativo di recupero o titolo edilizio convenzionato) di riqualificazione.
- 9) Per le nuove destinazioni ammesse e non per quelle esistenti, di cui all'art. 20 punto 8 lettera b, c, g punto 1, 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.
- 10) In caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree di cui al precedente punto 9, 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.

- 11) Per le nuove destinazioni ammesse e non per quelle esistenti, di cui al precedente art. 20 punto 8 lettere d), e), 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.
- 12) In caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree di cui al punto 11, 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.
- 13) Nei Piani di recupero, con la presenza contemporanea di destinazioni e attività di cui al precedente art.20 punto 8 lettera a, b, c, g punto1, deve essere reperita in modo adeguato, e destinata una superficie a standard pari al 75% delle superfici lorde di pavimento.

14) Conferma dei Piani di Recupero vigenti

Nell'ambito dei tessuti storici sono individuati i perimetri dei piani di recupero vigenti e in fase di attuazione, il P.G.T. conferma tali piani in tutte le indicazioni grafiche e in tutte le norme di attuazione degli stessi riportate nei loro elaborati costitutivi.

15) 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.

16) Prescrizioni d'intervento

Ogni intervento edilizio dovrà rispettare le tipologie del Nucleo Storico;

Sarà inoltre consentita l'aggregazione e la suddivisione delle unità immobiliari esistenti, sempre nel rispetto delle prescrizioni del "grado di intervento" dell'edificio.

Gli interventi di cui sopra saranno valutati come una "ristrutturazione edilizia" e pertanto è consentito l'inserimento di elementi quali corpi scale, vani ascensori, spazi per disimpegno atti ad una migliore distribuzione funzionale, nel rispetto del rispettivo grado di intervento previsto.

E' consentita la chiusura di porticati o loggiati esistenti mediante l'interposizione di serramenti di legno e vetro collocati sul filo interno degli elementi strutturali, in maniera tale da consentire la lettura degli stessi.

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

Nel caso di demolizioni parziali e ricostruzioni, con sagoma diversa dall'esistente, in assenza di Piano Attuativo, 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.

17) Parcheggi ed autorimesse

In caso d'interventi edilizi, con incremento delle unità immobiliari residenziali, rispetto alla situazione esistente, dovranno essere reperiti almeno due posti auto coperti o scoperti, effettivamente fruibili, per ogni unità abitativa o destinata ad ufficio di nuova formazione rispetto al numero delle unità esistenti.

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.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi nei locali siti al piano terreno dei fabbricati e nel sottosuolo delle aree di pertinenza degli stessi nei limiti della quantità di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi del volume dei fabbricati stessi o dei fabbricati di cui l'area è di pertinenza purché:

- non abbiano accesso diretto dalla via pubblica se posto al piano terreno dei fabbricati, comportante modifica della cortina muraria dei fabbricati stessi;
- non interessino fabbricati soggetti a vincolo del Dlgs n. 42/2004;
- vengano legati con vincolo di pertinenza alle unità immobiliari esistenti nei fabbricati stessi;
- abbiano solo il fronte da cui hanno accesso e per lo sviluppo strettamente necessario per l'accesso stesso non ricoperto da terreno coltivato;
- le eventuali prese d'aria e di luce zenitale siano realizzate con bocche di lupo, il cui perimetro esterno sia comunque distante m 1,50 dal confine.

Tipi architettonici

1) 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.

2) 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 previdenti, 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 (impalcato e travi) esse dovranno essere preservate, o in caso di degrado e di impossibilità dimostrata di recupero, sostituite con legno di uguale tipologia.

3) 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.

Non sono pertanto ammessi balconi di nuova realizzazione, qualsiasi sia la tipologia di intervento prevista dal P.G.T., a meno che non siano esplicitamente regolamentati attraverso il piano attuativo.

Balconi e ballatoi da aggiungere agli edifici o da sostituire ad altri in condizioni di degrado tali da non poter essere recuperati, devono rispettare i seguenti requisiti:

- non possono essere realizzati in cemento armato;
- devono essere realizzati in lastre di pietra o realizzati in legno riprendendo le tipologie tradizionali, in edifici d'epoca antecedente, in edifici d'origine; è tollerato l'ausilio di massetti in calcestruzzo di sottofondo alle pavimentazioni.

4) 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.

5) 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 finestrate**: presenza di superfici finestrate pari almeno a 1/12 delle superfici dei vani abitabili.

In considerazione delle caratteristiche architettoniche dei fabbricati, nonché delle valenze paesistiche ambientali del nucleo antico, è vietata la formazione di abbaini o di aperture in falda;

6) 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.

In considerazione delle caratteristiche architettoniche dei fabbricati, nonché delle valenze paesistiche ambientali del nucleo antico, è vietata l'installazione di pannelli solari, di qualsiasi genere sulle coperture;

7) Fronti esterni degli edifici: Disegno d'assieme 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.

8) 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.

9) 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.

10) 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.

11) Infissi

Finestrature

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.

12) 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).

13) 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 limitatamente alle facciate non prospettanti gli spazi pubblici, purché siano realizzate con finitura in lastra di rame o in muratura.

14) Caratteri costruttivi e materiali delle coperture

Tutte le coperture a falde inclinate del Centro Storico 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.

15) Aree private pavimentate

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

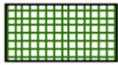
Salvo diversa indicazione del P.G.T. o di eventuali piani attuativi, ne è prescritta la conservazione funzionale e dimensionale.

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.

Orti e giardini



I giardini e gli elementi naturali di interesse paesaggistico sono soggetti a vincolo protettivo ambientale, non è consentita alcuna edificazione sia in soprasuolo che sottosuolo; sono consentiti unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione su fabbricati esistenti sia fuori terra che interrati.

Sono consentite opere di presidio onde preservare lo stato dei luoghi; tali opere dovranno essere compatibili con la valenza paesistica dell'ambito.

L'abbattimento delle alberature potrà essere autorizzato previa opportuna relazione agronomica-forestale.

Sulle aree soggette a tale vincolo non è consentita la realizzazione di autorimesse interrate.

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.

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

Possibilità Intervento Preventivo

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 457 del 78, da sottoporre all'approvazione nei termini di legge.

Gradi d'intervento

Negli elaborati del Piano delle Regole sono definite per ciascun fabbricato le possibilità edificatorie ammissibili secondo i seguenti gradi di intervento:

GRADO PRIMO - Restauro

Edifici soggetti a conservazione integrale degli interni e degli esterni

Sono ammessi solo il restauro conservativo e il consolidamento statico nel rispetto (anche mediante il ripristino) della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio.

E' ammessa altresì la ricostruzione di elementi architettonico-decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori estetici originari.

L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nella contestualità degli interventi di cui sopra.

Ogni intervento deve essere preceduto da rigorose analisi e documentazioni storico-filologiche.

GRADO SECONDO - Risanamento conservativo

Edifici soggetti alla ricostituzione dell'organismo architettonico e alla conservazione integrale dello involucro esterno

Sono ammessi:

- per le facciate sull'intero perimetro (compresi cortili e rientranze) e per le coperture il restauro conservativo, il consolidamento statico e la sostituzione di elementi architettonico-decorativi deteriorati;
- gli interventi interni per la ricostituzione dell'organismo architettonico-distributivo, il ripristino delle strutture e degli spazi e degli episodi architettonici interni di valore storico ed estetico.

L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nella contestualità degli interventi di cui sopra.

Ogni intervento deve essere preceduto da rigorose analisi e documentazioni storico-filologiche.

GRADO TERZO - Ristrutturazione interna

Edifici soggetti alla conservazione delle facciate esterne e delle coperture

Sono ammessi:

- il restauro conservativo delle facciate sull'intero perimetro (compresi cortili e rientranze);
- il restauro conservativo delle coperture che dovranno mantenere sporgenza di gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde esistenti.
- Ove manchi, è ammesso in ogni caso lo sporto di gronda nel rispetto del carattere tipologico-architettonico dell'edificio;
- gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche, e nel rispetto altresì della coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e gli involucri dell'edificio stesso sulla base di adeguate ricerche storico-filologiche.

GRADO QUARTO - Ristrutturazione edilizia

Edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne anche con modifica delle aperture

Sono ammessi:

- il restauro delle strutture murarie esterne anche con aggiunte, soppressioni o modifiche delle aperture in coerenza con le trasformazioni interne.
- In caso di strutture murarie fatiscenti è ammesso, ove non altrimenti possibile, la sostituzione delle stesse;
- il rifacimento, anche modificativo, delle coperture, purchè comportante un miglioramento estetico e ambientale, senza incremento volumetrico, computato anche il volume non abitabile;
- gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, la sostituzione delle strutture orizzontali fatiscenti anche con materiali diversi dagli originari, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, compatibili con la conservazione delle strutture murarie esterne e nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche di particolare pregio individuate in sede di obbligatorio e preventivo rilievo particolareggiato.

GRADO QUINTO - Ricostruzione facoltativa

Edifici soggetti alla semplice limitazione volumetrica entro i limiti massimi di quella esistente

E' ammessa la demolizione parziale o totale e la successiva ricostruzione dell'edificio entro i limiti volumetrici preesistenti, anche con possibilità di variare le forme originali e di apportare limitate correzioni al sedime, nel rispetto delle adiacenze di pertinenza e con riguardo all'inserimento ambientale.

E' obbligatoria la conservazione degli elementi architettonici e decorativi qualora esistenti rilevati da preventivo rilievo particolareggiato.

GRADO SESTO - Trasformazione per l'adeguamento ambientale

Edifici per i quali si raccomanda la trasformazione dell'involucro esterno al fine di un migliore inserimento ambientale degli stessi

Sono ammessi tutti gli interventi previsti per gli edifici classificati con grado quinto.

Il Titolo abilitativo per interventi inerenti le partiture esterne degli edifici classificati col grado sesto potrà essere rilasciato solo se, contestualmente ai lavori per i quali si richiede l'autorizzazione, sia previsto l'adeguamento dell'involucro al fine di un migliore inserimento ambientale.

GRADO SETTIMO - Edifici di nuova o recente costruzione non in contrasto con l'ambiente

Trattasi di fabbricati che per caratteristiche sono conformi al nucleo storico; per tali edifici sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto dei "tipi architettonici" di cui ai commi precedenti.

GRADO OTTAVO - Demolizione

Edifici per i quali si impone la demolizione perché la loro presenza è in contrasto con l'ambiente

Trattasi di superfetazioni in grave contrasto con le caratteristiche del nucleo storico, nel caso di interventi sul fabbricato principale sono assoggettati a preventiva demolizione.

Qualora tali manufatti risultino essere regolarmente assentiti, è consentito 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 l'eventuale accorpamento al fabbricato principale nell'ottica di un riordino ambientale del contesto.

GRADO NONO - Edificio soggetto a recupero volumetrico

Trattasi di una corpo di fabbrica accessorio alla residenza quasi totalmente demolito per cui viene imposta la fedele ricostruzione nel rispetto dei "tipi architettonici" di cui ai commi precedenti.

L'intervento edilizio deve compiersi unitamente alla sistemazione del fabbricato principale.

Per tutti i gradi di intervento dal terzo all'ottavo compresi, sono sempre ammessi gli interventi di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico da attuare con specifiche modalità coerenti con il livello prescrittivo del grado cui sono soggetti.

AMBITI SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO

Negli elaborati di piano sono individuati i complessi di fabbricati e/o gli immobili che, per le loro caratteristiche architettoniche, necessitano di un preventivo "Piano di Recupero".

L'intervento dovrà essere finalizzato al rispetto del patrimonio storico preesistente, mediante opere di restauro e ristrutturazione 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 recupero della volumetria preesistente.

In assenza di Piano di Recupero sono consentite unicamente opere di ordinaria manutenzione e quelle di manutenzione straordinaria che riguardino unicamente il consolidamento delle strutture ed eventualmente quelle relative al rifacimento delle coperture; non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso, anche in assenza di opere, rispetto all'esistente.

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

- a) Estratti di P.R.G. - Estratto Fotogrammetrico - Carta Tecnica Regionale - Carta I.G.M. - 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) Calcolo analitico delle superfici e dei volumi di progetto nel caso di modifiche plani - volumetriche all'interno del P.R.
- o) 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;
- p) Descrizione analitica e previsione di spesa per le opere di urbanizzazione primarie e/o secondarie;
- q) Norme d'attuazione del comparto;
- r) Schema di convenzione;
- s) Ogni altra documentazione prevista dalla vigente legislazione.

Intervento di nuova costruzione a volumetria definita

È individuato sulla tavola di piano e schedato al n.37; trattasi di un comparto per il quale è consentita nuova edificazione secondo i parametri planivolumetrici riportati nella citata scheda.

La nuova costruzione dovrà rispettare i "tipi architettonici" di cui ai commi precedenti e dovrà essere sottoposta a titolo edilizio convenzionato (art.21 delle presenti norme)

La possibilità edificatoria potrà essere concessa posteriormente alla realizzazione delle opere di laminazione sul torrente Zerra.

Prescrizioni particolari

Sulle tavole di Piano delle Regole (C1 e C3) con apposita notazione grafica () è individuata un'area limitrofa alla cascina "Fui" avente destinazione "giardini e orti privati inseriti nel perimetro dei nuclei storici"; tale ambito è strettamente collegato all'uso pubblico della medesima cascina e pertanto non potrà essere delimitato o recintato in maniera tale da poter essere utilizzato come spazio di sosta a servizio di manifestazioni.

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.

Art. 26 R1_Ambiti di Contenimento allo stato di fatto

Negli ambiti residenziali di contenimento dello stato di fatto, indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno di zona, per i fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione nonché di ampliamento nel rispetto degli indici massimi sotto riportati.

Per i fabbricati esistenti sono altresì ammessi gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale 15-07-1996 n. 15 "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" qualora sussistano le condizioni e nei limiti stabiliti dalla stessa legge, come modificata con l'art. 6 della legge regionale 19-11-1999 n. 22 "Recupero di immobili e nuovi parcheggi: norme urbanistico-edilizie per agevolare l'utilizzazione degli incentivi fiscali in Lombardia" e s.m.i.

Ai fini del recupero abitativo è definito sottotetto il volume sovrastante il piano abitato più alto caratterizzato da copertura a falda, qualora abbia una altezza media ponderale non inferiore a m 1,80. L'altezza media ponderale del sottotetto si ottiene dividendo il volume del sottotetto (cioè il volume delimitato dallo intradosso delle falde del tetto, dal paramento interno dei muri perimetrali e dallo estradosso del solaio di copertura del sottostante piano abitato) per la superficie del medesimo (cioè la superficie delimitata dal paramento interno dei muri perimetrali del sottotetto medesimo).

Per i fabbricati esistenti ad un piano abitabile è consentita la realizzazione di un secondo piano mansardato in deroga ai parametri massimi sotto riportati purché vengano rispettati il limite di distanza dal confine di metri 5,00 e l'altezza massima sia contenuta in metri 7,00.

Sulle aree libere o rese libere in seguito a demolizione è consentita l'edificazione nel rispetto dei seguenti parametri massimi:

Rapporto di utilizzazione: $R_u = 0,45 \text{ mq/mq}$

Rapporto di copertura: $Q = 35\%$

Altezza: $H = 6,50 \text{ m}$

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: $D_s = 5,00 \text{ m}$ o secondo allineamento precostituito, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di Piano

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

L'intervento edilizio nel caso di demolizione e ricostruzione è assoggettato a "Titolo edilizio convenzionato" art.21.

Destinazione d'uso accessoria art.20 comma 8 lettere a) - f) - g)

Art. 27 R2_Ambiti consolidati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee

Negli ambiti residenziali consolidati costituiti da tipologie edilizie pluripiani disomogenee, indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno di zona, per i fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione nonché di ampliamento nel rispetto degli indici massimi sotto riportati.

Per i fabbricati esistenti sono altresì ammessi gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale 15-07-1996 n. 15 "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" qualora sussistano le condizioni e nei limiti stabiliti dalla stessa legge, come modificata con l'art. 6 della legge regionale 19-11-1999 n. 22 "Recupero di immobili e nuovi parcheggi: norme urbanistico-edilizie per agevolare l'utilizzazione degli incentivi fiscali in Lombardia" e s.m.i.

Ai fini del recupero abitativo è definito sottotetto il volume sovrastante il piano abitato più alto caratterizzato da copertura a falda, qualora abbia una altezza media ponderale non inferiore a m 1,80. L'altezza media ponderale del sottotetto si ottiene dividendo il volume del sottotetto (cioè il volume delimitato dallo intradosso delle falde del tetto, dal paramento interno dei muri perimetrali e dallo estradosso del solaio di copertura del sottostante piano abitato) per la superficie del medesimo (cioè la superficie delimitata dal paramento interno dei muri perimetrali del sottotetto medesimo).

Per i fabbricati esistenti è consentito il sopralzo per realizzare un piano mansardato od un nuovo piano abitabile, a condizione che la struttura di copertura venga impostata ad una quota massima di 20cm rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio abitabile, in deroga ai parametri massimi sotto riportati; purché vengano rispettati il limite di distanza dal confine di metri 5,00 o, nel caso di maggiori arretramenti del fabbricato, quella preesistente e l'altezza massima sia contenuta in metri 9,50.

Sulle aree libere o rese libere in seguito a demolizione è consentita l'edificazione nel rispetto dei seguenti parametri massimi:

Rapporto di utilizzazione:	Ru= 0,50 mq/mq
Rapporto di copertura:	Q= 45%
Altezza:	H= 9,50 m lotti liberi; H= preesistente in caso di demolizione e ricostruzione
Pendenza:	P= 40%
Distacco tra costruzioni:	De = 10,00 m
Distacco dai confini:	Dc = 5,00 m o in aderenza di edifici esistenti
Distacco stradale:	Ds = 5,00 m o secondo allineamento precostituito, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di Piano

Parcheggio inerente la costruzione: ≥ 1 mq/10 mc di nuovo volume.

L'intervento edilizio nel caso di demolizione e ricostruzione è assoggettato a "Titolo edilizio convenzionato" art.21.

Destinazione d'uso accessoria art.20 comma 8 lettera a) - b) - c) - d) - e) - f) - g)

Relativamente al lotto identificato sulla tavola di piano con apposita notazione grafica (), localizzato in via Leonardo da Vinci, sul quale insiste un fabbricato, viene concessa la possibilità di nuova edificazione e/o ampliamento del fabbricato esistente con i seguenti limiti massimi:

Rapporto di utilizzazione:	Ru= 0,50 mq/mq
Rapporto di copertura:	Q= 45%
Altezza:	H= 9,50 m per nuova costruzione H= esistente in caso di ampliamento

Relativamente al lotto identificato sulla tavola di piano con apposita notazione grafica (), localizzato in via Don Lavagna, sono consentiti unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché di ristrutturazione per il fabbricato principale; a riguardo le strutture accessorie esistenti, se regolarmente assentite e/o condonate, è prescritto un intervento di riordino ambientale in un unico corpo di fabbrica con altezza massima di 4,50 m, avente destinazione accessoria alla residenza.

Art. 28 R3_Ambiti consolidati allo stato di fatto a carattere intensivo

Negli ambiti sono individuati nel piano delle Regole con specifico contrassegno di zona, per i fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione nei limiti delle volumetrie preesistenti.

E' altresì consentito il recupero abitativo del sottotetto unicamente nel caso in cui le altezze del solaio esistente abbiano i requisiti della legge regionale n.22/99; non è ammessa pertanto alcuna modifica della sagoma del fabbricato.

In caso di demolizione e ricostruzione l'intervento edilizio è assoggettato a "Titolo edilizio convenzionato" art.21 nel rispetto dei seguenti parametri massimi:

Rapporto di utilizzazione: Ru= preesistente

Rapporto di copertura: Q= 35%

Altezza: H= preesistente

Pendenza: P=40%

Distacco tra costruzioni: De = 10,00 m

Distacco dai confini: Dc = 5,00 m o in aderenza di edifici esistenti

Distacco stradale: Ds = 5,00 m o secondo allineamento precostituito, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di Piano

Parcheggio inerente la costruzione: ≥ 1 mq/10 mc di nuovo volume.

L'intervento edilizio nel caso di demolizione e ricostruzione è assoggettato a "Titolo edilizio convenzionato" art.21.

Destinazione d'uso accessoria art.20 comma 8 lettere a) - f) - g)

Art. 29 R4_Ambiti parzialmente edificati a volumetria definita

Negli ambiti residenziali parzialmente urbanizzati, con caratteristiche di buona conservazione generale, sulle aree libere e sulle aree rese libere è consentita l'edificazione nel rispetto delle seguenti prescrizioni specifiche:

Src max = indicata nella tavola di piano

Q = 40%

H max = 6,50 m

P max = 40%

Dc = 5,00 m o in aderenza di edifici esistenti sul confine

De = 10,00 m o in aderenza di edifici esistenti

Ds = secondo D.M. 02 aprile 1968, salvo allineamento precostituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.R.G.

Parcheggio inerente la costruzione: ≥ 1 mq/10 mc.

Destinazione d'uso accessoria art.20 comma 8 lettere a) - f) - g)

Relativamente al comparto identificato sulla tavola di piano con apposita notazione grafica () è consentita l'edificazione nel rispetto delle seguenti prescrizioni specifiche:

Src max = 120 mq (fuori terra)

Q = 35%

H max = 3,50 m

P max = 40%

Dc = 5,00 m o in aderenza di edifici esistenti sul confine

De = 10,00 m o in aderenza di edifici esistenti

Ds = secondo D.M. 02 aprile 1968, salvo allineamento precostituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.R.G.

Parcheggio inerente la costruzione: ≥ 1 mq/10 mc.

Destinazione d'uso accessoria art.20 comma 8 lettere f)

Art. 30 R5_Ambiti soggetti alle previsioni di piani attuativi previgenti



Il P.G.T. conferma le previsioni dei piani attuativi ancora in attuazione e recepisce i relativi obblighi convenzionali nonché le norme di attuazione degli stessi (ex zona C5, ex PRU1 e ex PA di via Scurizzi di P.R.G.)

Art. 31 R6_Ambiti caratterizzati da giardini privati parzialmente edificati



I giardini e gli elementi naturali di interesse paesaggistico sono soggetti a vincolo protettivo ambientale.

Sulle aree soggette a tale vincolo è ammessa, previa idonea documentazione, la realizzazione di autorimesse interrato.

L'abbattimento di alberi può essere assentito, previo comunque la sostituzione con essenze compatibili, nel caso di loro ammaloramento.

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia purché venga mantenuto il rispetto dei valori naturali e paesaggistici dell'ambito.

Sulle aree prive di vegetazione arborea è ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali agli edifici esistenti, realizzati con pavimentazione e impianto arboreo coerente con l'ambiente circostante.

Il Piano delle Regole individua i giardini e orti privati in cui è possibile nuova edificazione secondo le seguenti prescrizioni:

Src massima individuata in planimetria.

Q = 10%

H max = 6,50 m

Dc = 5,00 m

De = 10,00 m

Ds = 7,50 m salvo prescrizioni grafiche più restrittive di piano

Parcheggio inerente la costruzione: ≥ 1 mq/10 mc.

Destinazione d'uso accessoria art.20 comma 8 lettere a) - f) - g)

Art. 32 VP_Verde privato

Il Piano delle Regole individua a verde privato alcune fasce di protezione fra l'edificato e gli ambiti agricoli.

Su tali aree è consentita la realizzazione di autorimesse interrato a servizio dei fabbricati principali.

I margini verso gli ambiti agricoli dovranno essere debitamente piantumati in maniera tale da creare opportune mitigazioni all'edificato.

È consentita la realizzazione di manufatti per il ricovero di attrezzature per una superficie massima di mq 20,00 ed altezza massima di m 2,40 misurata all'esterno dell'imposta di gronda; tali manufatti dovranno di norma essere costruiti in legno o con materiali rispettosi con il carattere dell'ambiente circostante.

Capitolo III TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**Art. 33 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, negli ambiti riportati ai successivi articoli, individuati con apposito segno grafico nelle tavole di Piano, 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, esclusivamente per le attività insediate sul territorio comunale e limitatamente ai prodotti connessi al ciclo produttivo e al suo dimensionamento, purché tale attività non comporti classificazione come insalubre di prima classe, di industria a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.lgs. 334/99 e successive modifiche e integrazioni e non si configuri come attività soggetta alla normativa dei rifiuti e che necessita di autorizzazione o comunicazione ai sensi della PARTE QUARTA del D.lgs. 152/2006;
 - d) le palazzine uffici di pertinenza dell'attività;
 - e) le attività terziarie, i pubblici esercizi di somministrazione, i locali di pubblico spettacolo e trattenimento, che 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;
 - f) le attività di servizio alla viabilità unicamente per l'ambito normato al successivo art.41;
- 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) In ogni caso alla residenza non potrà essere destinata una quota superiore a mq. 150 per insediamenti produttivi aventi S.I.p. fino a mq. 1.500, e nella misura ulteriore del 15% della S.I.p. per gli insediamenti aventi S.I.p. oltre mq. 1.500, e comunque con il limite massimo di mq. 300.
- 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.I.p totale, ad attività di vendita esclusivamente dei beni prodotti, con il limite massimo di superficie di vendita pari a 150 mq. per ciascuna attività; è consentita altresì la vendita di prodotti diversi che per caratteristiche dovranno essere affini alla produzione insediata.
- 7) Gli impianti e le attività soggette alle disposizioni stabilite dal D.Lgs. n.152/2006 e sue successive modifiche ed integrazioni, all'atto di presentazione della domanda di Permesso di costruire o D.I.A. dovranno fornire copia delle domande di autorizzazione e/o denunce inoltrate agli Enti competenti e attinenti le normative ambientali applicabili all'attività prevista, ciò anche nel rispetto di quanto previsto dalla normativa dello "Sportello Unico per le Imprese".
- 8) Gli impianti produttivi, i cui processi di lavorazione danno luogo a emissioni in atmosfera convogliate o diffuse, dovranno garantire il rispetto dei limiti di legge. E' facoltà del Sindaco, in qualità di autorità sanitaria locale, sentito il parere dei competenti servizi di Igiene pubblica e

Ambientale dell'ASL e dell'ARPA, emettere prescrizioni specifiche di contenimento delle emissioni, ciò anche in relazione alle molestie olfattive.

- 9) Le acque di lavorazione devono essere riciclate o depurate e gli scarichi devono avvenire esclusivamente in fognature pubbliche. Non è ammesso lo scarico di acque industriali, anche depurate, sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo.

Negli ambiti serviti da pubblica fognatura, le acque di scarico dei reflui e quelle meteoriche di prima pioggia devono essere sversate nella fognatura medesima, rispettando i limiti di accettabilità stabiliti per legge e le norme regolamentari definite dal gestore del Servizio Idrico Integrato.

L'Autorità competente per il controllo potrà prescrivere l'installazione di strumenti di campionamento e/o di controllo analitico in continuo, per scarichi che, a giudizio dell'autorità sanitaria locale, siano giudicati potenzialmente pericolosi per la salute pubblica e per l'ambiente.

- 10) Gli insediamenti esistenti dell'artigianato, di servizio, del commercio al dettaglio, quelli a prevalente destinazione direzionale e quelli per Istituti di Credito, vengono confermati dal P.G.T., fatto salvo che non siano causa di incompatibilità con esistenti destinazioni residenziali, in questo caso deve essere predisposto un piano di risanamento o la delocalizzazione dell'attività.
- 11) Negli ambiti produttivi per i conteggi relativi al rapporto di copertura e all'altezza massima della costruzione valgono le seguenti norme:

- a) il rapporto di copertura è calcolato tra la superficie coperta degli stabilimenti, laboratori, magazzini, serbatoi, sili e la superficie complessiva del lotto di pertinenza.

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 piani caricatori; le scale di sicurezza aperte; pensiline in aggetto, unicamente in corrispondenza degli accessi per consentire il carico e scarico, per la parte inferiore m 3,00; tali sbalzi dovranno rispettare le distanze prescritte a secondo dell'ambito di appartenenza.

Sono altresì escluse dal computo della superficie coperta le gronde, i balconi e gli aggetti aperti, con sporgenza massima fino a mt. 2,00.

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 a quella stabilita dal Regolamento Edilizio.

- b) l'altezza massima di edificazione è misurata così come prescritto dall'art. 5; i silos potranno avere una altezza massima di mt 12,00 da misurarsi nel punto più alto della struttura.

- 12) E' consentita la realizzazione di manufatti fuori terra da adibirsi a parcheggio, di pertinenza delle attività produttive, aventi le seguenti caratteristiche:

- a) l'altezza max interna non potrà essere superiore a mt. 2,50;
- b) se costruiti in ampliamento del fabbricato principale devono essere aperti almeno su tre lati;
- c) se isolati devono essere aperti su tutti i quattro lati;
- d) la superficie coperta dei manufatti adibiti a parcheggio non può superare il 20% della superficie coperta del fabbricato principale, fino ad un massimo di mq. 500,00.

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 di legno con esclusione dei manufatti in c.l.s. armato, idonei e durevoli nel tempo.

I parcheggi adibiti alla sosta dei mezzi pesanti che accedono all'azienda ed eventuali impianti di deposito e distribuzione di carburanti interi, dovranno rispettare tutte le prescrizioni igienico sanitarie e ambientali previste dal Regolamento Locale d'Igiene, dal Regolamento di Fognatura, dal Regolamento Regionale 4/2006, dal RR 2/2002 per quanto riguarda i distributori di carburanti privati, e loro successive modifiche integrazioni.

Per parcheggio si intende l'intera superficie scoperta sia destinata a sosta per gli autoveicoli che a spazio di manovra.

Negli ambiti produttivi, soggetti a piano attuativo, almeno la metà della superficie a parcheggio privato prevista dall'art. 7 della presente normativa ai sensi della legge 122/89, deve trovare collocazione in apposita area delimitata in maniera tale da garantire la dotazione di un posto auto per ogni addetto dell'attività.

- 13) Negli ambiti produttivi le aree comprese entro la linea limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni lungo le strade e i parcheggi devono essere mantenute a verde alberato, come pure le aree inedificate dei singoli lotti, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio.
- 14) Nei nuovi insediamenti di carattere industriale o artigianale, di deposito o ad essi assimilabili, la superficie da destinare a spazi pubblici o di uso pubblico (escluse le sedi viarie) è quella prevista dall'art. 6, oltre al quota a parcheggio privato prevista ai sensi della legge 122/89.
- 15) 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 sull'ambito rurale dovrà essere prevista la creazione di spazi di verde privato o pubblico intensamente alberati con essenze d'alto fusto.
- 16) Non è consentita l'esecuzione di nuove costruzioni, l'ampliamento o la ristrutturazione o riconversione di quelle esistenti per lo svolgimento delle seguenti attività:
 - a) le seguenti attività di cui all'art. 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie e sue successive modificazioni ed integrazioni, riportate alla prima parte dell'Elenco delle Industrie Insalubri di prima classe , lettera A) sostanze chimiche, lettera B) prodotti e materiali e per la lettera C) attività industriali come di seguito elencate:
 - allevamenti di animali
 - stalla di sosta per il bestiame
 - mercati di bestiame
 - allevamento di larve ed altre esche per la pesca
 - autocisterne, fusti ed altri contenitori; lavaggio della capacità interna; rigenerazione
 - centrali termoelettriche
 - concerie
 - distillerie
 - galvanotecnica, galvanoplastica, galvanostegia
 - inceneritori, intendendosi con il termine qualsiasi processo di combustione di rifiuti sia urbani che industriali, compresi gli impianti di cogenerazione.
 - industrie chimiche: produzione anche per via petrolchimica
 - liofilizzazioni di sostanze alimentari animali e vegetali
 - petrolio raffinerie
 - salumifici con macellazione
 - stazioni di disinfestazione
 - zincatura per immersione in bagno fuso

- b) impianti e depositi che ricadono sotto i dettami del D.lgs. 334/99 e sue successive modifiche ed integrazioni e che di conseguenza siano classificate come a rischio di incidente rilevante.
 - c) Impianti di deposito temporaneo, trasporto, smaltimento dei rifiuti, comprese attività di recupero e valorizzazione, comunque classificati ed indicati agli allegati A, B, C alla parte quarta del DLgs 152/2006 e sue successive modifiche ed integrazioni
 - d) tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione, esperite le dovute e necessarie verifiche documentate, siano in contrasto con il carattere dell'ambito, con gli obiettivi di recupero ambientale e/o igienico fissati dall'Amministrazione o da Piani Territoriali di Coordinamento o che determinano aggravio dell'impatto ambientale già in essere.
- 17) Le attività esistenti, classificate come insalubri di prima classe ai sensi dell'art. 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie e sue successive modificazioni ed integrazioni e come definite al precedente punto 16, sono ammesse allo stato di fatto per quanto riguarda le tipologie e potenzialità produttive; all'atto della cessazione dell'attività che ne determina la classificazione come insalubre di prima classe, non possono essere successivamente attivate produzioni che ripristino tale classificazione. Sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e per la tutela ambientale.
- 18) Il rilascio del Permesso di Costruire, D.I.A. o S.C.I.A. 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 punto 16.
- La inosservanza degli obblighi assunti comporta la dichiarazione di opera abusiva.
- 19) 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. Qualora la dichiarazione di compatibilità ambientale indichi che le modifiche richieste comportino aggravio dell'impatto ambientale in essere, si applica quanto previsto al precedente punto 17).
- 20) 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 possano 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.
- 21) Negli ambiti produttivi successivamente indicati sono citate, nei rispettivi articoli, le destinazioni compatibili ammesse.
- 22) Attività soggette ad Autorizzazione Ambientale Integrata .
- a) le attività esistenti di cui al D.Lgs. Governo n° 372 del 04/08/1999, attuazione della direttiva 96/61/CE relativa alla prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento, sono conservate nelle condizioni di cui all'AIA in essere al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme. Sono ammesse esclusivamente modifiche che non comportino incremento della potenzialità produttiva accertata al momento della prima emissione AIA, intendendosi come tale la potenzialità degli impianti indicata nel documento tecnico allegato all'AIA.
 - b) il mancato rispetto della condizione di cui al comma precedente comporta la decadenza di tutti gli atti abilitativi in essere e la conseguente individuazione delle opere realizzate come abusive.

Art. 34 P1_Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o ristrutturazione di carattere industriale e artigianale



E' indicato nella tavola del Piano delle Regole, con specifico contrassegno; sono ammessi interventi di manutenzione e di ristrutturazione aventi destinazione industriale, artigianale e terziaria.

L'intervento edilizio si attua a mezzo di Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata nel rispetto delle volumetrie preesistenti.

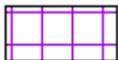
L'installazione di nuovi impianti tecnologici sia esterni che interni al fabbricato deve rispettare una distanza minima dalle aree individuate nel Piano delle Regole come residenziali.

Le destinazioni ammesse sono le attività industriali e artigianali e quelle previste dagli artt. 33.2 lettere a), b), c), d) - 33.3 - 33.6 delle presenti norme.

Nel caso di demolizione e ricostruzione l'intervento edilizio deve essere sottoposto a preventivo Piano di Recupero.

Per l'ambito in via Locatelli identificato sulla tavola di piano con apposita notazione grafica () è' consentito il cambio di destinazione ad uso residenziale tramite preventivo Piano di Recupero nel rispetto dei limiti massimi di edificabilità previsti dall'art.26 "R1_Ambiti di contenimento allo stato di fatto". in sede di redazione dello strumento attuativo dovranno essere attentamente valutate opere di mitigazione inerenti l'impatto acustico dell'attività preesistente del Molino Nicoli.

Art. 35 P2_Ambito produttivo polifunzionale



Il Piano delle Regole individua con specifico contrassegno un ambito in cui è ammessa la trasformazione urbanistico-edilizia con destinazione polifunzionale, ammettendo tutte le destinazioni produttive con esclusione di attività industriali e di attività artigianali di produzione, tutte le attività terziarie nonché le attività collettive di interesse generale.

Le varie attività previste trovano la coesistenza mediante la formazione di piano attuativo, esteso allo intero ambito perimetrato.

Il piano attuativo è redatto secondo le prescrizioni specifiche seguenti:

Slp dell'intero insediamento = 2.500,00 mq

Slp destinata alle attività produttive, escluse le attività industriali e le attività artigianali di produzione, non superiore a mq 1.500,00

Slp destinata a residenza per la proprietà, o per gli addetti dell'insediamento produttivo, non superiore a mq 500,00

Slp, destinata ad attività terziarie non inferiore a mq 1.000, escluse le medie e grandi strutture di vendita

H max = 6,50 m

Dc = 7,50 m

De = 10,00 m

Ds = 10,00 m salve prescrizioni grafiche più restrittive di P.R.G. e di P.A. stesso

dotazione di spazio pubblico o assoggettato a servitù di uso pubblico almeno nella misura minima prevista dall'art. 6 delle presenti norme;

parcheggio inerente alla nuova costruzione o alla costruzione ristrutturata: ≥ 1 mq/10 mc.

Nelle more di formazione del Piano Attuativo sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento ambientale.

Art. 36 P3_Ambito di sostituzione e/o ristrutturazione

Nell'ambito di sostituzione e/o ristrutturazione individuato nel Piano delle Regole, sono ammessi interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuove costruzioni aventi tutte le destinazioni produttive con esclusione di attività industriali e di attività artigianali di produzione, tutte le attività terziarie.

L'intervento edilizio si attua a mezzo di Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata secondo le prescrizioni seguenti:

Q = 50%

S.l.p. max = 100%

H max = 9,00 m

Dc = 5,00 m o in aderenza di edifici industriali o artigianali esistenti sul confine

Ds = 7,50 m salvo prescrizioni grafiche più restrittive di piano

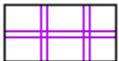
De = 10,00 m o in aderenza di edifici industriali o artigianali esistenti

Parcheggio: $\geq 20\%$ Sf di pertinenza dello intervento di nuova costruzione, ricostruzione, ristrutturazione.

Per il rilascio del titolo abilitativo di nuova costruzione per nuovi insediamenti o di sostituzione si richiamano le destinazioni d'uso e norme generali contenute nell'art. 33 comma 2 lettere a), b), d).

E' consentita la riconversione dell'ambito a destinazione residenziale attraverso preventivo Piano di Recupero con i parametri massimi di cui all'art.27 delle presenti norme.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere adeguata dotazione di servizi in conformità ai disposti dell'art.6 delle presenti norme.

Art. 37 P4_Ambiti produttivi consolidati

Gli ambiti produttivi consolidati, individuati con apposito contrassegno di zona nel Piano delle Regole, si attuano mediante interventi edilizi subordinati al rilascio di Permesso di Costruire o alla Dichiarazione di Inizio Attività o Segnalazione Certificata conservando i caratteri dello impianto urbanistico e della tipologia edilizia.

Le prescrizioni specifiche per gli interventi edilizi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione sono le seguenti:

Q = 60%

S.l.p. max= 75%

H max = 9,00 m

Dc = m 7,50 o in aderenza di edifici industriali o artigianali esistenti sul confine

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

De = m 10,00 o in aderenza di edifici industriali o artigianali esistenti

Parcheggio privato inerente alla costruzione ristrutturata, ampliata, sopralzata o alla nuova costruzione: $\geq 1,00$ mq/10 mc.

Parcheggio pubblico inerente l'ampliamento della S.l.p. in conformità ai disposti art.6 delle presenti norme.

Le eventuali lavorazioni di 1^ classe esistenti sono tollerate se il titolare dimostra che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia, fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia e fatto salvo il pieno rispetto di quanto al precedente art 33.

Le destinazioni ammesse sono le attività industriali e artigianali e quelle previste dagli artt. 33.2 lettere a), b), c), d), e) - 33.3 – 33.6 delle presenti norme.

Relativamente alla fascia identificata sulla tavola di piano con apposita notazione grafica () localizzata a nord dell'insediamento produttivo "GITECH S.r.l." deve essere destinata a verde di mitigazione e debitamente piantumata per una profondità di almeno 20,00 m; tale superficie non può essere conteggiata ai fini edificatori, mentre potrà essere recintata in maniera tale da divenire pertinenziale al fabbricato produttivo.

Relativamente alla fascia identificata sulla tavola di piano con apposita notazione grafica () localizzata a nord dell'insediamento "Fonderia Augusta" oggetto di discarica controllata, il cui recupero ambientale è stato ritenuto ultimato, la possibilità edificatoria dovrà essere corredata da apposito studio di compatibilità geologica in relazione all'intervento proposto; l'intervento edilizio dovrà essere subordinato alla stipula di un vincolo di pertinenzialità delle nuove superfici produttive rispetto all'attività principale in essere.

Art. 38 P5_Ambito produttivo per attività agroalimentare allo stato di fatto



L'ambito produttivo per attività agroalimentare è individuato con apposito contrassegno di zona nel Piano delle Regole; sono ammessi interventi di manutenzione e di ristrutturazione del fabbricato esistente.

La destinazione del fabbricato deve essere mantenuta quale "attività agroalimentare"; non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso anche in assenza di opere edilizie.

Art. 39 T1_Ambito consolidato per insediamenti terziari



L'ambito consolidato per insediamenti terziari è destinato a favorire le attività terziarie nonché quelle a carattere commerciale di vicinato.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché ristrutturazione.

L'intervento edilizio si attua a mezzo di Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata nel rispetto delle volumetrie assentite.

Nel caso di ampliamento delle superfici adibite ad attività terziarie o nel caso di creazione di attività commerciali di vicinato deve essere verificata la dotazione a parcheggio nel rispetto di quanto disposto all'art.6 delle presenti norme.

Art. 40 D1_Ambito relativo a discarica controllata (cassato in sede di approvazione definitiva)

Art. 41 D2_Ambito relativo a giacimento controllato di rifiuti speciali

Il Piano delle Regole individua con specifico contrassegno l'ambito in cui per determinazione della Giunta Regione Lombardia è stato autorizzato un giacimento controllato di rifiuti speciali.

Ogni attività di trasformazione in tale ambito resta sottoposta a tali determinazioni e alle loro successive modifiche in quanto prevalenti sulle indicazioni di piano.

Il Piano delle Regole prescrive ad integrazione delle determinazioni regionali per quanto non in contrasto con le stesse che:

- l'ambito sia sottoposto a cura e a spese del titolare del giacimento e suoi successori a riqualificazione ambientale con fasce alberate di protezione lungo il perimetro;
- la destinazione finale a giacimento bonificato sia quella di area a verde di uso pubblico disciplinata da una convenzione da stipularsi tra il Comune e la proprietà.

Art. 42 AV_Ambito per attrezzature di servizio alla viabilità assoggettato a SUAP vigente

Il Piano delle Regole individua un'area per attrezzature di servizio alla viabilità; tale ambito è stato sottoposto a procedura di Sportello Unico per le Attività Produttive approvato in via definitiva dal Consiglio Comunale in data 16.07.2009 deliberazione n.8.

In data 20.11.2009 è stata sottoscritta la convenzione in atto pubblico - notaio dott. Paolo Mangili di Trescore Balneario, Repertorio n. 107462, Raccolta n. 37176; ogni intervento edilizio è pertanto regolamentato in relazione alla convenzione sopra richiamata.

Capitolo IV AMBITI AGRICOLI E DI TUTELA AMBIENTALE PAESAGGISTICA

Art. 43 Destinazioni d'uso e norme generali

Il territorio agricolo di P.G.T. è destinato alle attività agro-silvo-pastorali.

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) costruzioni adibite alla lavorazione in proprio, alla conservazione, alla vendita e al consumo di prodotti agricoli;
- b) costruzioni per allevamenti zootecnici;
- c) costruzioni per il ricovero di materiali, di macchine e di attrezzature agricole;
- d) serre, silos, serbatoi idrici;
- e) abitazioni.

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.

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.

Nel territorio agricolo è ammessa la costruzione di impianti pubblici riferentesi a reti di telecomunicazione o di trasporto energetico, di impianti tecnologici pubblici di ridotte dimensioni riferentesi al trattamento e alla depurazione delle acque di scarico, al trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi anche nel caso in cui il P.G.T. non ne individui la localizzazione ed il tracciato.

Particolare attenzione deve essere posta alla salvaguardia delle connotazioni geomorfologiche dell'ambito collinare, con particolare riferimento allo skyline dei crinali, all'andamento dei versanti e alla particolare organizzazione agraria laddove caratterizzato da balze e terrazzamenti; i manufatti utilizzati per il contenimento delle terre dovranno essere realizzati in pietrame e con tecniche coerenti con la tradizione locale. Eventuali operazioni di movimentazione delle terre devono essere preferibilmente condotte in modo tale da ricostituire il preesistente andamento naturale del terreno o le eventuali trasformazioni operate dall'uomo, in epoche passate, atte alla coltura o coltivazione tipiche del luogo o comunque restituire conformazioni con esso attentamente correlate.

Eventuali chiusure dei fondi sono realizzate con staccionata alta non più di m 1,20 dal piano naturale di campagna, affiancata da siepe viva realizzata con essenze arboree e arbustive autoctone. Per gli edifici esistenti e le nuove costruzioni e limitatamente all'area cortiliva per una superficie massima di mq 800,00, per esigenze di sicurezza opportunamente motivate, sono ammesse recinzioni in muratura con muretto di altezza non superiore a 0,50 m e sovrastante cancellata o rete metallica non più alta di 1,00 m.

Le opere di regimazione idraulica e di difesa del suolo in ambito collinare 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.

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

In tutti gli edifici esistenti in zona agricola 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.

Nella zona agricola il P.G.T. si attua mediante permesso edilizio, denuncia di inizio attività o segnalazione certificata.

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.

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, riguardante l'area computata ai fini edificatori dell'immobile, nella misura dell'ottanta per cento;

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.

NUOVA EDIFICAZIONE

Residenze

Nuove abitazioni sono ammesse, qualora consentito dalla normativa dell'ambito di appartenenza, 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)
- H max = 4,50 m per edifici costruiti su un unico piano
- H max = 6,50 m per edifici costruiti su due piani nel rispetto della tipologia architettonica caratteristica delle cascine locali
- Dc = 10,00 m
- De = 30,00 m fra costruzioni agricole ad uso abitazione e costruzioni di cui alla lettera b), secondo comma del presente articolo
- De = 10,00 m fra costruzioni ad uso abitazione e costruzioni di cui alle lettere a), c), d) del secondo comma del presente articolo
- Ds = 5,00 m da strada consorziale
- 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, qualora consentito dalla normativa dell'ambito di appartenenza, tenuto conto delle costruzioni esistenti, secondo le prescrizioni specifiche seguenti:

- Q = 10% di proprietà agricola anche se costituita da terreni non contigui purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi in zona agricola anche nell'ambito del territorio di Comuni contermini
- H max = 6,50 m salvo maggiore altezza richiesta per i silos e comunque un limite max di 12,00 mt.
- Dc = 5,00 m
- De = pari all'altezza fra costruzioni di cui alle lettere b), c), d) del secondo comma del presente articolo
- De = 10,00 m fra costruzioni ad uso abitazione e le costruzioni di cui alle lettere a), c), d) del secondo comma del presente articolo
- De = 30,00 m fra costruzioni di cui alla lettera b) del secondo comma e le costruzioni agricole ad uso abitazione nuove o esistenti anche se costruite su altri fondi
- Ds = 5,00 m da strada consorziale
- Ds = 7,50 m salvo prescrizioni di P.G.T.
- Parcheggio inerente la costruzione: □ 1 mq/100 mc

Stalle e strutture per la zootecnia

La nuova edificazione di strutture e infrastrutture produttive per l'allevamento è concessa unicamente in ambiti agricoli di valore strategico.

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 400 e trovarsi possibilmente sottovento.

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 le U.B.A 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:

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;

Q = 5% 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 diversi dai bovini;

H max = 6.50 m

Dc = 10.00 m

De = 15.00 m dalle costruzioni agricole

De = 30.00 m dalle abitazioni degli addetti

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, 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.

Serre e tunnel ivi comprese le realizzazione ad arcate libere stagionali, sono ammesse, qualora consentito dalla normativa dell'ambito di appartenenza, con le seguenti indicazioni:

Q = 40%

H max = 2,50 m (misurata in colmo) per tunnel a carattere stagionale

H max = 4,50 m (misurata in colmo) per serre

Dc = 5,00 m

De = pari all'altezza fra serre

De = 10,00 m fra serre e tutte le abitazioni nuove o esistenti anche se costruite su altri fondi

De = pari alla altezza del fabbricato più alto fra serre e tutte le altre costruzioni

Ds = 5,00 m da strada consorziale

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; al fine del rilascio del titolo abilitativo dovrà essere prodotto il progetto illustrativo della fascia di ricontestualizzazione da sottoporre alla Commissione del paesaggio.

INTERVENTI EDILIZI DA PARTE DI SOGGETTI NON IMPRENDITORI AGRICOLI A TITOLO PRINCIPALE

I soggetti, proprietari di fondi agricoli, benché non imprenditori agricoli a titolo principale, come definiti dallo art. 60 della legge Regione Lombardia 12/2005, possono essere titolari di titolo abilitativo a costruire solo per la realizzazione delle strutture ed infrastrutture produttive, subordinatamente al pagamento dei contributi di concessione, previsti dalla normativa.

Art. 44 Ambiti agricoli di valore non strategico



Sono indicati nella tavola di Piano delle Regole con specifico contrassegno e riguardano aree agricole in prossimità dell'abitato, nelle quali è stata modificata la tessitura storica del reticolo tradizionale.

Nell'ambito l'attività agricola, benché importante, non ha carattere strategico, ovvero non costituisce elemento prevalente del tessuto produttivo. Per contro però la componente agricola dei coltivi e delle alberature determina un elevato valore aggiunto alla trama paesaggistica del territorio limitrofo alle aree urbanizzate.

In questo ambito sono consentite nuove edificazioni agricole solo ad uso residenziale ovvero destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda. I parametri e le indicazioni sono quelli indicati al precedente art. 43.

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.

Non sono consentite nuove costruzioni di annessi, depositi o fabbricati a servizio dell'attività agricola; parimenti non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni per la zootecnia nonché la messa in opera di nuove serre a tunnel.

La tutela dell'ambito agricolo si applica mediante interventi di mantenimento delle coltivazioni, ivi compresa l'arboricoltura da frutto e attraverso il contenimento dei limiti di campitura, l'introduzione di alberature e filari lungo i confini, canali e strade anche con funzione di fondale visivo, soprattutto verso gli ambiti urbanizzati. Il taglio di siepi e i filari dovrà essere regolamentato nell'ambito del regolamento del verde comunale.

Art. 45 Ambiti agricoli di valore strategico



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.

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.

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 48 e 49.

La realizzazione di nuove abitazioni può avvenire sia con l'edificazione di nuovi edifici sia attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo. Sono consentiti interventi di ampliamento e nuova edificazione in relazione ai parametri di cui all'art. 43 delle presenti norme.

Gli insediamenti relativi alla attività agricola e zootecnica, sono consentiti nei limiti delle indicazioni di cui al precedente art. 43.

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.

La tutela dell'ambito agricolo si applica mediante l'adozione di tipologie architettoniche che siano rispettose degli elementi storico e ambientali dell'area e mediante interventi di mantenimento delle coltivazioni, ivi compresa l'arboricoltura da frutto, che prevedano il contenimento dei limiti di campitura, l'introduzione di alberature e filari lungo i confini, canali e strade. Il taglio di siepi e i filari dovrà essere regolamentato nell'ambito del regolamento del verde comunale.

Art. 46 Ambiti agricoli a coltura orticola o florovivaistica specializzata



E' individuato nella tavola di Piano delle Regole con specifica notazione grafica; sono ammesse coltivazioni orticole e florovivaistiche specializzate che prevedano l'installazione di serre e tunnel.

Sono considerate serre gli impianti stabilmente fissi al suolo di tipo prefabbricato o eseguiti in opera 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.

Nelle zone agricole a coltura orticola o florovivaistica specializzata sono ammesse le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli del fondo e di quelli di altra provenienza, connessi con l'attività svolta sul fondo.

I limiti e le prescrizioni relative alle nuove costruzioni sono quelle indicati nel precedente art. 43 "Residenze" ed "Annessi Agricoli".

L'attività commerciale di prodotti agricoli non del fondo deve essere marginale e complementare rispetto a quella agricola orticola o florovivaistica specializzata; comunque la superficie lorda di pavimento ad essa riservata deve essere contenuta in 50 metri quadrati; il titolo abilitativo per tale attività commerciale è oneroso.

Le serre sono soggette alle prescrizioni di cui all'art. 43 "Serre e tunnel"

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.

Non sono subordinate ad alcun titolo abilitativo le realizzazioni di coperture solo di durata stagionale, destinate a proteggere le colture. Dette coperture non devono prevedere sistemi stabili di ancoraggio al suolo e devono essere rimosse al termine della stagione culturale.

Non sono consentite nuove costruzioni adibite alla zootecnia.

Art. 47 Ambito di salvaguardia paesaggistica e di rispetto di torrenti, canali e boschi



E' individuato nella tavola di Piano delle Regole con specifica notazione grafica; non sono ammesse nuove edificazioni, né a titolo residenziale dell'imprenditore e dei suoi familiari e addetti, né con funzione di annesso agricolo o zootecnico.

La trasformazione d'uso delle aree forestali è consentita solo nell'ambito delle operazioni di riordino culturale con recupero di terrazzamenti, prati e coltivi o limitatamente agli interventi di miglioramento fondiario e ristrutturazione/ampliamento edilizio autorizzati.

Il taglio di siepi e filari arborei e della vegetazione forestale che, per superficie e densità, non viene considerata bosco ai sensi di legge, dovrà essere regolamentato nell'ambito del regolamento del verde comunale.

Art. 48 Cascine – Fabbricati in ambito agricolo

Gli edifici esistenti in ambito agricolo sono individuati, ai sensi della L.R. 12/2005, nella tavola di Piano delle Regole, mediante specifica nomenclatura riferita alla loro attuale destinazione d'uso.

La nomenclatura utilizzata è la seguente:

CA Cascine, gli immobili storicamente connessi con l'utilizzazione agricola del territorio prendono il nome generico di "Cascina". A questi si aggiungono alcuni edifici, non necessariamente legati a un'utilizzazione agricole, di preminente interesse storico e paesaggistico. I complessi sono numerati e indicati con la seguente toponomastica specifica:

nr. 1 Cascina Chiadini

nr. 2 Cascina Cavallera non soggetta in quanto inserita nell'ambito di trasformazione ATp5

nr. 3 Cascina Gandoletta

nr. 4 Portico Camozzi

nr. 5 Cascina La Favorita non soggetta in quanto inserita nell'ambito di trasformazione ATp6

nr. 6 Portico Testa

nr. 7 Cascina Galeazza

nr. 8 Cascina Moro

nr. 9 Cascina Fontana

nr. 10 Cascina dei Gro

nr. 11 Casa di via Alta

nr. 12 Molino Longaretti

nr. 13 Torre medioevale

nr. 33 Villa Landri

R Residenze, soggetti non rientranti nei disposti L.R. 12/2005

AA Attrezzature agricole rispondenti alla L.R. 12/2005

S Allevamenti di proprietà soggetti non rispondenti alla L.R. 12/2005

AC Fabbricati accessori/baracche

AF Attrezzature floricole e orticole

AS Fabbricati d'interesse storico/culturale

CP Capanni di caccia

Nel Piano delle Regole si è provveduto a schedare tutti i fabbricati "Cascine" nonché ad individuare tutti i fabbricati e/o accessori a carattere sparso: qualsiasi intervento edilizio dovrà essere subordinato alla preventiva verifica della "Regolarità" delle strutture esistenti in relazione agli atti abilitativi rilasciati.

Qualora tali fabbricati e/o porzioni di essi non risultino assentiti sono soggetti a demolizione con ripristino dello stato dei luoghi; fatto salva la possibilità, per gli aventi titolo, di avvalersi delle disposizioni di cui agli art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

Art. 49 Prescrizioni sul patrimonio edilizio rurale esistente**1) CA "CASCINE"**

Per ciascuna cascina si è proceduto ad una schedatura; tali schede fanno parte integrante della presente normativa. Esse definiscono i gradi di intervento sul patrimonio esistente e le destinazioni d'uso compatibili.

Non sono consentiti aumenti di volume e di superficie coperta, è consentito il cambio di destinazione d'uso conformemente alle destinazioni ammesse nelle schede allegate.

È consentito il recupero dei sottotetti ai fini abitativi nel caso in cui l'altezza minima interna esistente sia pari o superiore a m 1.50 e la media ponderale sia pari o superiore a m 2.40.

Nel caso di incremento delle unità abitative, concesso nelle schede allegate al presente piano, dovranno essere reperite aree da destinare a parcheggio privato nella misura stabilita di 1 mq ogni 10 mc.

I complessi soggetti a più gradi d'intervento, nel caso sia previsto per parti di esso il primo grado d'intervento, saranno comunque assoggettati ad un progetto unitario anche se l'immobile appartiene a più proprietà.

Nel caso di interventi con incremento delle Unità Abitative rispetto alla situazione esistente, previsto dalla scheda di individuazione, la superficie di ogni Unità Abitativa dovrà essere almeno di mq. 95,00 calpestabili, tranne una che può avere superficie calpestabile minima inferiore, nel rispetto del Regolamento Locale d'Igiene.

Nel caso di un progetto di ristrutturazione, la proprietà dovrà comunque attenersi a dette superfici minime.

Le categorie di intervento sono così definite:

GRADO PRIMO

La finalità dell'intervento è la conservazione integrale delle caratteristiche morfologiche, tipologiche e strutturali dell'edificio originario o che si siano consolidate nel tempo. È prescritta:

1. la conservazione delle facciate e della loro partitura, mettendo in luce le eventuali aperture originarie.
2. la conservazione dei volumi esistenti, della conformazione e della pendenza attuale dei tetti, oltre che dell'intero apparato decorativo (gronde, marcapiani, portali);
3. la conservazione e/o restauro delle strutture portanti verticali ed orizzontali (murature, volte, solai di pregio);
4. La conservazione delle altezze interpiano, degli impianti scale e dei collegamenti orizzontali che caratterizzano la tipologia dell'edificio;
5. La conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, lapidi, edicole ed essenze arboree di particolare pregio;
6. L'eliminazione di tutte le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono interesse o che abbiano carattere di precarietà o di accidentalità;
7. La sostituzione o ricostruzione di parti profondamente degradate di strutture verticali o orizzontali (soffitti di legno, travature del tetto) con materiali analoghi agli originali, in forma, dimensione e collocazione identica all'originale, è consentito l'uso di moderne tecnologie (ferro, cemento armato, ecc.) laddove esigenze di carattere statico lo giustificano.

Sono consentite le seguenti operazioni:

1. installazioni di servizi igienici illuminati ed areati artificialmente e cucine in nicchia con ventilazione forzata sistemate in locali illuminati ed areati naturalmente;
2. introduzione di ascensori e montacarichi quando sia richiesto da esigenze di recupero funzionale, senza che ciò debba in ogni caso arrecare alcun danno alla morfologia, alla tipologia, alle strutture soprattutto orizzontali dell'edificio (volte o pregevoli soffitti in legno);

3. modificazioni della destinazione d'uso attuale conformemente alle destinazioni previste nella scheda allegata. I porticati e i loggiati possono essere chiusi con serramenti in legno e vetro che consentano la lettura degli elementi strutturali e formali che caratterizzano la tipologia originaria;
4. modificazione di elementi non strutturali senza compromettere l'unità di volte e di pregevoli soffitti in legno;
5. utilizzazione di sottotetti a scopo residenziale solo quando si abbia altezza minima di m 1.50 e media ponderale di m 2.40 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 nell'andamento della falda del tetto.

Per i complessi edilizi soggetti al grado d'intervento uno è obbligatorio la presentazione di un progetto unitario d'intervento; tale progetto unitario dovrà interessare anche le corti e le eventuali strade di accesso se di proprietà.

Il progetto unitario dovrà essere corredato di opportuna relazione agronomica, che prevede la sistemazione delle aree adiacenti di proprietà, tale relazione dovrà essere sottoscritta da Tecnico abilitato.

Qualora esistano comprovati motivi che impediscono la formazione di un "progetto unitario" di intervento sull'intero comparto così come definito sulla "scheda" è facoltà dell'Amministrazione Comunale individuare un ambito più ridotto.

L'ambito minimo di intervento dovrà comunque riguardare un organismo edilizio unitario, un intero corpo di fabbrica e non porzioni di edifici, in modo che l'intervento si qualifichi come recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente al fine di una migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

GRADO SECONDO

La finalità dell'intervento è la salvaguardia del valore storico – ambientale dell'edificio, da conseguire attraverso la conservazione degli elementi principali della distribuzione, della tecnologia edilizia e della morfologia dell'edificio.

È prescritta:

1. la conservazione delle facciate e della loro partitura, mettendo in luce le eventuali aperture originali ritrovate; nel caso che le facciate siano prive di connotati architettonici è consentito dare nuovi allineamenti e dimensioni alla partitura delle finestre, con facoltà di aprire nuove aperture;
2. conservazione della pendenza attuale dei tetti e dell'intero apparato decorativo (gronde, marcapiani, portali);
3. conservazione delle strutture portanti verticali (murature perimetrali e di spina) e quelle orizzontali quando si tratti di strutture voltate o di solai in legno di pregevole fattura;
4. conservazione degli impianti scala e dei collegamenti orizzontali (ballatoi, ringhiere e logge) caratterizzanti la tipologia del fabbricato;
5. conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati; fontane, edicole, lapidi;
6. eliminazione delle sovrastrutture di epoca recente che non rivestono alcun interesse e che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.

Sono consentite le seguenti operazioni:

1. installazione di servizi igienici illuminati ed areati artificialmente e di cucine in nicchia con ventilazione forzata sistemate in locali illuminati ed areati naturalmente;
2. traslazione di solai privi di valore architettonico, sempre che ciò non comporti modifiche nella posizione di finestre dell'intera facciata;
3. introduzione di nuove scale, ascensori, montacarichi quando sia richiesto da esigenze di recupero funzionale;
4. modificazione di elementi non strutturali senza compromettere l'unità di volte e di pregevoli soffitti di legno;

5. 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;
6. modificazione della destinazione d'uso attuale conformemente alle destinazioni ammesse nelle schede allegate. 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 permesso di costruire o della Dia, dovrà essere presentato anche il progetto per la sistemazione delle aree di pertinenza, in coerenza con la tipologia rurale.

GRADO TERZO

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 facenti parte della cascina nel suo complesso, 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 conformemente alle destinazioni ammesse nelle schede allegate. 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 permesso di costruire o della Dia, dovrà essere presentato anche il progetto per la sistemazione delle aree di pertinenza, in coerenza con la tipologia rurale.

GRADO QUARTO

L'intervento è relativo a quegli edifici che hanno subito in tempi successivi interventi di ristrutturazione, di rifacimento o di ricostruzione parziale o totale, tali da indurre contrasto con l'ambiente circostante per la non idonea presenza di balconi, sporti, cornici, tagli di finestre, saracinesche, tapparelle ed altro. Gli interventi di modifica possono essere di varia natura, e comunque tali da comprendere la demolizione degli sporti o parti aggettanti, il rifacimento delle finiture, dei prospetti, degli intonaci, dei rivestimenti e delle coperture sostituendoli con materiali, lavorazioni e tinte tradizionali.

La finalità 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. Le destinazioni d'uso sono quelle prescritte nelle schede di intervento.

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

GRADO QUINTO

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 solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso nei limiti consentiti nelle schede allegate.

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

GRADO SESTO

L'intervento è relativo a quegli edifici o parti di edifici di epoca recente o relativamente recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione perché la loro presenza non è tollerabile dal punto di vista storico – ambientale o igienico – sanitario.

La demolizione senza ricostruzione degli edifici rappresenta condizione inderogabile per il rilascio di qualunque provvedimento edilizio relativa a proprietà che li includano.

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

2) "FABBRICATI MINORI"

Nelle tavole sono individuati, con apposite notazioni, fabbricati minori per lo più a carattere sparso che vengono assoggettati alle seguenti norme:

R – residenze esistenti

Sono individuate nella tavola di Piano con apposita notazione grafica; sono consentite opere di ordinaria, straordinaria manutenzione, ristrutturazione.

È consentita l'utilizzazione dei sottotetti esistenti a scopo residenziale nel rispetto della Legge Regionale n. 12/2005 artt. 63, 64, 65 e successive modifiche e integrazioni.

In caso di intervento di ristrutturazione edilizia dovrà essere stipulata apposita convenzione per l'esecuzione di eventuali opere di urbanizzazione necessarie.

AA – attrezzature agricole

Sono individuate nella tavola di Piano con apposita notazione grafica.

Sono consentite opere di ordinaria, straordinaria manutenzione, ristrutturazione ed ampliamento per i soggetti rispondenti ai requisiti della L.R. 12/2005 in conformità ai disposti delle presenti N.T.A.

La finalità dell'intervento è il recupero del fabbricato attraverso opportune opere di riqualificazione degli elementi architettonici che determinano il contrasto con l'ambiente.

In caso di intervento di sistemazione, particolare cura dovrà essere posta alla riqualificazione delle pertinenze esterne dell'edificio, recuperando la "ruralità" del contesto preesistente.

S – allevamenti

Sono individuati con apposito segno grafico nella tavola di Piano; sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, adeguamento igienico sanitario.

L'intervento edilizio deve essere rivolto al recupero delle caratteristiche originali dell'edificio nonché al suo inserimento nell'ambiente circostante.

L'intervento edilizio dovrà adeguare il fabbricato nel rispetto delle normative igienico sanitarie vigenti; in tal caso sono consentiti adeguamenti volumetrici strettamente limitati al caso.

AC – fabbricati accessori – baracche

Sono individuati nella tavola di Piano con apposito segno grafico.

Sono consentite opere di ordinaria, straordinaria manutenzione nonché di demolizione e ricostruzione senza aumento di volume nel rispetto dei seguenti parametri:

- m 5.00 dai confini
- m 5.00 dalle strade
- m 10.00 dai fabbricati di altra proprietà
- m 5.00 dai fabbricati della stessa proprietà o in aderenza agli stessi
- Hmax in gronda m 2.50
- Pendenza falde 45%.

È consentita la demolizione e la ricostruzione di fabbricati accessori regolarmente assentiti o condonati.

La finalità dell'intervento è l'inserimento del fabbricato e/o dei fabbricati nel contesto rurale esistente, tramite operazioni di diversa natura a seconda del contrasto ambientale rilevato; particolare cura dovrà essere posta all'utilizzo dei materiali di finitura.

Qualora l'intervento di demolizione e di ricostruzione sia superiore a mc. 150,00 il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione di un Piano di Recupero da parte del Consiglio Comunale.

Nel caso di ricostruzione non rispettosa della sagoma originaria dovranno essere rispettati i limiti di cui sopra.

AF – attrezzature floricole o orticole

Sono individuate con apposito segno grafico nella tavola di Piano. Valgono le prescrizioni dell'art. 46 delle presenti norme.

AS – fabbricati d'interesse storico/culturale

Sono individuate con apposito segno grafico nella tavola di Piano.

Sono consentite opere di restauro conservativo e interventi finalizzati al recupero funzionale, anche non a fini agricoli, che siano rispettosi dei caratteri architettonici e storici dell'edificio.

In relazione alla cappella di Saore identificata sulla tavola C1 e nell'Allegato 4 "Fabbricati minori in area agricola" al numero 16, la tutela dovrà riguardare oltre che il manufatto anche le aree pertinenziali allo stesso per un raggio di almeno 20,00 m.

CP – capanni di caccia

Viene concessa la possibilità di svolgere l'attività venatoria, nei fabbricati individuati con apposito segno grafico nella tavola di Piano.

Le strutture devono mantenere carattere temporaneo; non sono concessi ampliamenti.

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 coppedogola di cotto con pendenza massima del 45%;
- b) le gronde dovranno essere in legno con travetti in vista o cassettonati 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 o ferro per le sole infrastrutture agricole;
- 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 e 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 Edilizia, di frontespizi o parte di essi che abbiano elementi strutturali in vista di particolare pregio;
- m) le colorazioni e 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.

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

- q) L'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.
- r) 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 sguincio per ridurre l'apertura del triangolo di innalzamento della gronda.
- s) Sono consentiti gli abbaini a camino, di moderata dimensione, all'interno della gronda, con distacco dal muro perimetrale di cm. 80, al fine di ottenere una sorta di balcone interno con la larghezza pari agli allineamenti verticali dell'abbaino. Le antine o persiane di oscuramento in legno dovranno essere anche in questo caso modulate con apertura a pacchetto all'interno dello sguincio, per contenere la dimensione verticale dell'abbaino a camino.
- t) Non è consentito l'inserimento di tagli di gronda con terrazzo e relativa superficie finestrata sotto gronda.

- u) 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.

Per i soli edifici contrassegnati con la lettera R è consentito:

- realizzare abbaini per l'illuminazione dei locali dei sottotetti, senza tagli di gronda;
- realizzare nuovi terrazzi all'interno delle falde della copertura, con taglio delle stesse, a condizione che rispettino la distanza minima di cm 80 dal filo esterno del muro perimetrale, garantendo la continuità delle gronde.

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 identificabili come cascine con profondità netta interna inferiore a 5.00 m il Responsabile del Servizio, sentito il parere della Commissione Edilizia, qualora esistano comprovati motivi di difficoltà per disimpegnare i locali abitabili e solo all'interno delle corti, potrà concedere la realizzazione di sbalzi o aggetti con profondità non maggiore di m 1.40, in modo da creare ballatoi di servizio all'unità abitativa; non è consentita la realizzazione di altri balconi per i fabbricati che compongono le cascine.

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.

Per i fabbricati identificati come Cascine, il progetto dovrà in ogni caso prevedere la conservazione dell'impostazione della struttura rurale così come consolidata nel tempo, caratterizzata dalla presenza di fabbricati che gravitano intorno ad una corte comune e sulla quale si affacciano. Pertanto non è consentito alterare l'impostazione dei singoli fabbricati estraniandoli dal contesto della corte. Le murature perimetrali che prospettano sulle aree agricole dovranno mantenere la loro caratteristica secondaria rispetto alle facciate che prospettano sulla corte.

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 agibilità 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 del Permesso di Costruire, 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 ristrutturazione 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.

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.

Le opere di costruzione, ampliamento e/o adeguamento regolamentate dal presente Piano delle Regole, dovranno ottemperare alle seguenti prescrizioni vincolanti al fine del rilascio dei titoli autorizzativi

Approvvigionamento 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 abit./giorno), privilegiando la fornitura a mezzo pubblico acquedotto.

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, previa autorizzazione della Provincia o dell'autorità competente al momento.

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

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.

Documentazione a corredo dei progetti

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

- a) Estratti di P.R.G. - Estratto Fotogrammetrico - Carta Tecnica Regionale - Carta I.G.M. - 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) Calcolo analitico delle superfici e dei volumi di progetto nel caso di modifiche plani - volumetriche all'interno del P.R.
- o) 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;
- p) Descrizione analitica e previsione di spesa per le opere di urbanizzazione primarie e/o secondarie;
- q) Norme d'attuazione del comparto;
- r) Studio Agronomico – Forestale;
- s) Schema di convenzione;
- t) Ogni altra documentazione prevista dalla vigente legislazione.

Nel caso di edifici subordinati ad intervento diretto, il progetto deve essere costituito dai seguenti elaborati principali:

- a) rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:100 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e in scala 1:20 per eventuali particolari architettonici costruttivi;
- b) sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1:100 compiutamente quotate;
- c) calcolo analitico della superficie coperta e dei volumi esistenti del fabbricato oggetto di intervento edilizio;
- d) rilievo degli spazi esterni e dei loro elementi con particolare riguardo al verde - scala 1:50;
- e) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno e dei particolari significativi;
- f) progetto esecutivo in scala 1:50 con piante, sezioni, prospetti compiutamente quotati e con l'indicazione grafica differenziata, delle demolizioni e delle nuove opere nonché completo di planimetrie, sezioni, profili, particolari costruttivi delle opere di sistemazione esterna e di riqualificazione del verde;
- g) relazione descrittiva delle finiture interne ed esterne della colorazione delle facciate e dei tipi architettonici quali serramenti esterni, portoni, portoncini, vetrine, cancelli, ecc.;
- h) relazione descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione e precisamente delle operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro, consolidamento, risanamento, ristrutturazione, nuovo impianto, destinazione d'uso dei vari piani;
- i) ogni altra documentazione prevista dalle vigenti disposizioni di legge (L.13/89 - L.R. 6/89 - L. 104/92 - D.M. 37/2008) e dal Regolamento locale d'Igiene.

TITOLO V

COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Art. 50 Elaborati della Componente geologica, idrogeologica e sismica

Il comune di Costa di Mezzate è provvisto di componente geologica del territorio comunale redatta nell'ottobre 2002 e di studio per la valutazione del rischio idraulico della roggia Borgogna nelle aree interne al centro edificato ricomprese nelle zone a rischio idrogeologico molto elevato ai sensi della Legge n. 267 del 3/08/1998. Il comune è inoltre dotato di studio per la definizione del reticolo idrico minore settembre 2006.

La componente geologica 2002 è stata ritenuta conforme dai competenti organi regionali ai criteri attuativi della L.R. 41/1997 e ottemperante a quanto disposto dall' Art.18 delle N.d.A. del PAI (lettera prot. n. Z1.2003.20980 del 13/05/2003).

Successivamente è stato prodotto lo studio idraulico: "Roggia Borgogna – Riperimetrazione "Zona I" Verifica di compatibilità idraulica delle previsioni di PRG e valutazione delle condizioni di rischio" che è stato ritenuto conforme a quanto previsto dalla normativa dai competenti organi regionali con lettera prot. n. Z120060012621 del 26/05/2006.

Per i comuni dotati di studio geologico redatto ai sensi della normativa regionale, le delibere regionali D.G.R. n. 8/1566 del 22 dicembre 2005 "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57 comma 1 della l.r. dell'11/03/2005 n.12" e la successiva D.G.R. n. 8/7374 del 28/05/2008, prevedono l'esclusiva valutazione della pericolosità sismica locale ad integrazione dello studio esistente.

Nel caso specifico oltre a quanto sopra, l'adeguamento dello studio geologico ha richiesto il recepimento dello studio idraulico per la valutazione delle condizioni di rischio nel centro edificato, ciò ha comportato la modifica della normativa e della cartografia relativa alla fase di sintesi e di proposta:

- 1) Relazione di sintesi;
- 2) Carta della pericolosità sismica locale (tavole n. 1 e 2 studio geologico 2010)
- 3) Carta dei Vincoli (tavola n. 3 studio geologico 2010)
- 4) Carta di Sintesi (tavola n. 4 studio geologico 2010)
- 5) Carta della Fattibilità Geologica delle Azioni di Piano (tavola n. 5 studio geologico 2010);
e aggiornamento della tavola "Quadro di dissesto PAI" (tavola 6 studio geologico 2010).

Art. 51 Prescrizioni di carattere geotecnico, idraulico e idrogeologico

Oltre ai vincoli di natura ambientale (vincoli di polizia idraulica reticolo idrico comunale, fasce di rispetto captazioni ad uso idropotabile e vincoli PAI) riportati sulla tavola n.3 allegata allo studio geologico, nell'ambito del territorio comunale sono state individuate le seguenti problematiche di carattere geologico s.l. riportate sulla carta di sintesi tavola n. 4:

AREE PERICOLOSE PER INSTABILITA' DEI VERSANTI (St)

Relativamente all'aspetto dell'instabilità dei versanti, sono segnalate in carta (tavola 5 studio geologico):

- le scarpate gravitative o di origine antropica soggette a distacco di blocchi e massi di substrato roccioso (attive e quiescenti);
- le porzioni di territorio in frana (quiescenti);

- l'area soggetta in passato (1950-1955) ad un episodio di colata detritica che ha coinvolto un cascinale;
- aree a pericolosità potenziale per la giacitura sfavorevole della stratificazione rocciosa (si tratta tuttavia di un franapoggio più inclinato del pendio) o per la presenza di un substrato soggetto ad intensa fatturazione su pendii a forte inclinazione.

AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDRAULICO (Id)

Per quanto riguarda tale aspetto, nel territorio comunale si segnala:

- alvei appartenenti al reticolo idrografico naturale (principale e minore);
- aree soggette a rischio idrogeologico molto elevato (Zona I del PAI). Tale area è stata oggetto dello studio idraulico di dettaglio: "Roggia Borgogna – Riperimetrazione "Zona I" Verifica di compatibilità idraulica delle previsioni di PRG e valutazione delle condizioni di rischio" risultato conforme a quanto previsto dalla normativa. Lo studio ha valutato le condizioni di rischio all'interno del centro edificato così come definito all'Art.18 della Legge 865 del 22 ottobre 1971 ed ha proposta la ridelimitazione dell'intera area a rischio.

AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDROGEOLOGICO (Ig)

In questo capitolo sono elencati gli aspetti e le problematiche di carattere idrogeologico.

Per quanto riguarda tale aspetto, nel territorio comunale si segnala:

- sorgenti captate a uso vario;
- sorgenti non captate;
- aree a bassa soggiacenza della falda (profondità della superficie di falda inferiore ai 5 metri rispetto al piano campagna). L'area a bassa soggiacenza è stata delimitata sulla base delle poche informazioni bibliografiche disponibili e pertanto la sua estensione in carta, potrebbe essere soggetta ad imprecisioni.

AREE CON TERRENI DALLE PROPRIETA' GEOTECNICHE DA MEDIE A MEDIOCRI (G†)

Per quanto riguarda gli aspetti geotecnici in carta sono state evidenziate:

- aree con prevalenza di terreni fini limoso-argillosi saturi a partire dalla superficie e con spessori metrici;
- aree con prevalenza di terreni sabbioso-limosi, localmente saturi, a partire dalla superficie e per spessori metrici;
- aree oggetto di escavazione sino alla profondità di 10-15 metri e successivo riporto sino a piano campagna con materiali a prevalente natura inerte;
- area oggetto di escavazione e successiva realizzazione/gestione discarica di rifiuti speciali e R.S.U.

Classi di fattibilità geologica

In relazione all'analisi geologica condotta, sono state formulate norme geologiche di attuazione che hanno valenza prescrittiva.

La normativa relativa alla **fattibilità per le azioni di piano** del territorio comunale di Costa di Mezzate viene di seguito riassunta ed illustrata sull'omonima carta (tavola 5 allegata alla studio geologico).

Classe 1 – Fattibilità senza limitazioni

In questa classe ricadono le aree per le quali lo studio geologico non ha individuato specifiche problematiche di carattere geologico e come tali non presentano particolari limitazioni alla modifica di destinazione d'uso delle particelle.

Per quanto riguarda il comune di Costa di Mezzate, non sono presenti aree che ricadono in classe 1.

Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni

In questa classe, indicata in **giallo** sulla cartografia dello studio geologico, ricadono le aree dove sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica di destinazione d'uso dei terreni; per superare le quali si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico-tecnico, idraulico o idrogeologico o l'adozione di accorgimenti tecnico-costruttivi finalizzati al superamento delle problematiche senza che sia necessaria la realizzazione di opere di difesa.

Le indagini dovranno analizzare, sulla base della tipologia d'intervento previsto, i mutui rapporti con le caratteristiche del sito in modo da individuare le soluzioni tecnico-costruttive più adatte.

L'entità, la tipologia e il grado di dettaglio delle suddette indagini, saranno valutate sulla base dell'intervento in programma e a discrezione del professionista incaricato.

Le relazioni specialistiche relative ai diversi ambiti di pericolosità individuati, dovranno essere effettuate preliminarmente ad ogni intervento edificatorio sia che si tratti di nuovi insediamenti singoli che in ambito di P.A., di P.L., di P.I.P. o di P.I.L. L'area di studio dovrà estendersi ad un intorno significativo rispetto a quello dell'intervento edificatorio proposto.

Si ricorda che gli studi su indicati non devono essere considerati in alcun modo sostitutivi delle indagini geognostiche e della documentazione geologico-tecnica prescritte dalla normativa sulle costruzioni.

Sottoclasse 2Gt: aree con problematiche di tipo geologico-geotecnico.

In tale sottoclasse ricade tutta la zona di pianura costituente il Livello Fondamentale della Pianura e la piana alluvionale postglaciale del torrente Zerra e ai terreni fluvioglaciali appartenenti all'Unità di Spinone; ciò per la presenza a partire dalla superficie sino a qualche metro di profondità, di terreni poco addensati che presentano caratteristiche geotecniche da medie e mediocri.

In particolare ciò vale per i terreni che affiorano in corrispondenza della piana del torrente Zerra; secondo vari autori, essa si sarebbe sviluppata su un antico paleoalveo posto al limite tra le due conoidi del fiume Serio e quella del fiume Cherio.

In corrispondenza di tale fascia, lungo il torrente Zerra, sono spesso presenti a partire dalla superficie, sino a 3-5 metri di profondità, sabbie fini e limi sabbiosi con caratteristiche geotecniche mediocri.

In queste aree, con particolare riferimento alla piana postglaciale del torrente Zerra, è necessaria l'effettuazione di un'approfondita campagna d'indagini geognostiche mirata all'individuazione di eventuali eterogeneità laterali e verticali, alla possibilità di innesco di fenomeni di liquefazione ed all'accertamento della posizione della superficie freatica.

Le risultanze delle indagini e delle valutazioni saranno contenute in una dettagliata relazione specialistica che valuti la compatibilità geologica dell'intervento in questione e che dovrà essere allegata alla documentazione progettuale.

Sottoclasse 2Id: aree con problematiche di tipo idraulico.

In tale sottoclasse ricadono tutte le aree pianeggianti adiacenti al torrente Zerra e poste all'interno del centro edificato, dove lo studio idraulico ha accertato una condizione di rischio derivante da fenomeni esondativi di tipo R1 e R2.

In tali aree secondo quanto riportato sulla relazione idraulica "Per quanto concerne la compatibilità dell'uso del suolo con le condizioni di rischio idraulico, i livelli di rischio R1-R2 sono caratterizzati da parametri di velocità del flusso e/o del tirante idrico talmente bassi che tali aree si possono ragionevolmente considerare compatibili con qualsiasi proposta di modifica di uso del suolo".

Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

La classe 3, indicata in **arancione** sulla cartografia dello studio geologico, comprende le zone in cui sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso dei terreni, a causa delle condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate.

Rispetto alle aree in classe due, quelle rientranti nella terza classe di fattibilità, presentano anche una maggiore diffusione ed estensione del dissesto o delle potenziali attitudini ad esso.

In questa classe sono comprese generalmente: aree acclivi potenzialmente soggette all'influenza di fenomeni di dissesto (frane o crolli), aree soggette a fenomeni alluvionali con eventuale trasporto in massa, terreni dotati di scadenti caratteristiche geotecniche, le aree molto vulnerabili dal punto di vista della qualità delle acque e le aree inquinate.

L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato all'esecuzione di indagini dettagliate mirate all'acquisizione di una maggiore conoscenza geologico-tecnica, idrogeologica o idraulica dell'area direttamente coinvolta e del suo intorno.

Tale approfondimento tecnico dovrà essere attuato attraverso l'effettuazione di relazioni specialistiche che considerino tutti gli ambiti di pericolosità individuati e valutino la compatibilità dell'intervento edificatorio oltre alla portata massima che esso potrà avere.

Gli studi (rilievi di campagna, indagini geognostiche, prove di laboratorio, verifiche idrauliche e di stabilità, indagini idrogeologiche e chimiche, etc.) devono essere effettuati preliminarmente alla pianificazione e alla progettazione di ogni intervento edificatorio sia che si tratti di nuovi insediamenti singoli che in ambito di P.A., di P.L., di P.I.P. o di P.I.L.. Le relazioni prodotte dovranno essere consegnate congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei P.A. (l.r. 12/05 art.14) o in sede di richiesta di permesso di costruire (l.r. 12/05 art.38). Si ricorda che gli approfondimenti indicati non devono essere considerati in alcun modo sostitutivi delle indagini geognostiche e della documentazione geologico-tecnica prescritte dalla normativa sulle costruzioni (NTC-2008).

Il risultato delle indagini condotte consentirà quindi in fase esecutiva di valutare gli interventi specifici o le opere di protezione/difesa, attive e/o passive indispensabili all'eliminazione di ogni rischio.

Gli interventi di sistemazione o di protezione dovranno tener presente anche il contesto ambientale riducendo il loro impatto sul territorio; pertanto ad esempio gli interventi di bonifica idraulica dovranno essere eseguiti, ove possibile, con tecniche di bioingegneria forestale.

Sottoclasse 3St: aree con problematiche di tipo instabilità versanti.

In tale sottoclasse ricade tutta la collina. Il professionista ha deciso di far rientrare tutto il rilievo collinare in tale sottoclasse in quanto, da rilievi accurati, è emersa la presenza oltre ai fenomeni d'instabilità conosciuti, spesse ed estese coltri eluviali/detritiche (anche di origine antropica) caratterizzate da abbondante matrice fine limosa sabbiosa; pertanto qualsiasi alterazione topografica o del grado di equilibrio di tali coperture può condurre a fenomeni d'instabilizzazione.

In alcuni punti inoltre il grado di fratturazione della roccia, anche se disposta a traverpoggio, è apparso elevato.

Appartiene a tale sottoclasse l'accumulo detritico relativo alla colata detritica verificatasi tra gli anni '50 e '55 e classificata sulla carta del dissesto PAI (tavola 6 dello studio geologico) come **Cn** e soggetta all'Art. 9 comma 9 delle N.d.A. del PAI. Nel caso specifico occorrerà valutare soprattutto la possibilità di ripetizione del fenomeno.

Nel caso di realizzazione di opere in queste aree si ritiene necessaria un'attenta valutazione preventiva del grado di stabilità globale pre/post intervento. Ciò consentirà, in fase esecutiva, di valutare attentamente le opere di protezione/sostegno e consolidamento necessarie per la messa in sicurezza

dell'area.

Si ritiene indispensabile l'effettuazione di un'approfondita campagna d'indagini geognostiche mirata all'acquisizione di tutti i parametri necessari per effettuare le valutazioni su indicate. Le risultanze di indagini e le valutazioni saranno contenute in una dettagliata relazione specialistica che valuti la compatibilità geologica dell'intervento in questione e che dovrà essere allegata alla documentazione progettuale.

Sottoclasse 3Gt: aree con problematiche di tipo geologico-geotecnico.

In questa sottoclasse ricade tutta l'area poco inclinata compresa tra i rilievi collinari, qui prevalgono terreni prevalentemente limoso-argillosi fino a profondità elevate e frequentemente saturi.

L'edificazione in queste aree dovrà tenere in considerazione i seguenti elementi:

- la ridotta capacità portante dei terreni naturali;
- una superficie di falda posta a ridotta profondità rispetto al piano campagna o la possibile presenza di falde sospese, poco profonde, a carattere temporaneo legate a circolazioni idriche preferenziali lungo orizzonti più permeabili;
- la previsione di elevati cedimenti totali/differenziali per compattazione/consolidazione del terreno;
- la possibilità di dover adottare soluzioni fondazionali di tipo profondo o misto.
- la verifica di stabilità dei fronti di scavo sia a breve che a lungo termine e l'eventuale necessità del loro sostegno temporaneo o definitivo.

Ricadono in questa classe anche tutte le aree oggetto in passato di escavazione di inerti che successivamente sono state utilizzate come discariche di materiali di riporto inerti (cfr. relazione geologica tabella 4 Classi Ingresso: "**Aree con riporti di materiale, aree colmate**").

Nel caso di edificazioni in corrispondenza di queste zone si dovrà tenere in considerazione i seguenti elementi:

- la ridotta capacità portante dei terreni di riporto;
- la loro disomogeneità che può indurre elevati cedimenti sia totali che differenziali a causa della compattazione nel tempo;
- la necessità di caratterizzare sia visivamente che con accertamenti analitici la natura dei terreni di riporto laddove non esistano accertamenti precedenti o vi siano dubbi in merito;
- l'elevata probabilità di dover adottare soluzioni fondazionali di tipo profondo o misto.

Per gli interventi in queste aree si ritiene indispensabile l'effettuazione di un'approfondita campagna d'indagini geognostiche mirata all'acquisizione di tutti i parametri necessari per effettuare le valutazioni su indicate. Le risultanze di indagini e valutazioni saranno contenute in una dettagliata relazione specialistica che valuti la compatibilità geologica dell'intervento in questione e che dovrà essere allegata alla documentazione progettuale.

Sottoclasse 3Id: aree con problematiche di tipo idraulico.

In tale sottoclasse ricadono tutte le aree pianeggianti adiacenti al torrente Zerra e poste all'interno del centro edificato, dove lo studio idraulico ha accertato una condizione di rischio derivante da fenomeni esondativi di tipo R3.

In tali aree secondo quanto riportato sullo studio idraulico: "Roggia Borgogna – Riperimetrazione "Zona I" Verifica di compatibilità idraulica delle previsioni di PRG e valutazione delle condizioni di rischio" (risultato conforme a quanto previsto dalla normativa dai competenti organi regionali con lettera prot. n. Z120060012621 del 26/05/2006), tali aree sono compatibili con gli interventi di trasformazione territoriale a condizione che si attuino le adeguate misure di mitigazione del rischio. Queste misure si identificano con degli accorgimenti costruttivi che impediscano danni a beni e strutture e/o che consentano la facile ed immediata evacuazione dell'area inondabile da parte di persone e beni mobili; tali accorgimenti dovranno essere indicati quali prescrizioni alla realizzazione del nuovo intervento.

Si elencano di seguito le principali prescrizioni che dovranno essere recepite dal Piano e a cui dovranno essere sottoposti gli interventi eseguibili in tali aree (cfr. Allegato 3 della D.G.R.n.7/7365 dell'11/12/2001), specificando che, per quanto riguarda l'altezza raggiunta dal livello della piena e la direzione principale del flusso idrico, i quali costituiscono gli elementi fondamentali per l'applicazione delle suddette prescrizioni e il dimensionamento delle eventuali opere di mitigazione, si dovrà fare riferimento alle quote di massima piena scaturite dal calcolo idraulico e illustrate nella Tavola 3 della relazione idraulica su indicata. In essa sono infatti rappresentate sia la trasposizione planimetrica della superficie dell'onda di piena calcolata per la piena di riferimento, sotto forma di linee di ugual quota sul livello del mare, che le linee di flusso idrico da essa derivate.

- o **Accorgimenti, quali prescrizioni, necessari a garantire la compatibilità degli interventi di trasformazione territoriale**

Misure atte ad evitare il danneggiamento dei beni e delle strutture

- 1) realizzare le superfici abitabili, le aree sede dei processi industriali, degli impianti tecnologici e degli eventuali depositi di materiali, sopraelevate rispetto al livello della piena di riferimento;
- 2) non realizzare piani interrati;
- 3) realizzare le aperture degli edifici situate al di sotto del livello della piena di riferimento a tenuta stagna; disporre gli ingressi in modo che non siano perpendicolari al flusso principale della corrente;
- 4) progettare la viabilità minore interna e la disposizione dei fabbricati così da limitare allineamenti di grande lunghezza nel senso dello scorrimento delle acque, i quali potrebbero indurre la creazione di canali di scorrimento a forte velocità;
- 5) progettare la disposizione dei fabbricati in modo da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla corrente principale;
- 6) favorire il deflusso/assorbimento delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo.

Misure atte a garantire la stabilità delle fondazioni

- 1) opere drenanti per evitare le sottopressioni idrostatiche nei terreni di fondazione;
- 2) opere di difesa per evitare i fenomeni di erosione delle fondazioni superficiali;
- 3) fondazioni profonde per limitare i fenomeni di cedimento o di rigonfiamento in suoli coesivi.

Misure per facilitare l'evacuazione di persone e beni in caso di inondazione

- 1) uscite di sicurezza, situate sopra il livello della piena di riferimento, di dimensioni sufficienti per consentire l'evacuazione di persone e beni verso l'esterno o verso i piani superiori;
- 2) vie di evacuazione situate sopra il livello di piena di riferimento;

Altre misure

- 1) Utilizzare materiali e tecnologie costruttive che permettano alle strutture di resistere alle pressioni idrodinamiche;
- 2) Utilizzare materiali per costruzione poco danneggiabili al contatto con l'acqua.

Si sottolinea inoltre, che ai sensi dell'Art.4 comma A (allegato 3) della D.G.R. n.7/6645, si dovrà comunque verificare che l'eventuale occupazione del suolo non ponga ostacolo al libero deflusso delle acque limitando in modo significativo la capacità d'invaso dell'area golenale, utilizzando la procedura

indicata nella delibera stessa e ripresa dalla D.G.R. n.8/7374 del 28/05/2008 (allegato 4, punto 4 comma A).

- **Accorgimenti, quali prescrizioni, necessari a garantire la compatibilità degli interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente nonché il recupero dello stesso.**

Misure per evitare il danneggiamento dei beni e delle strutture

- 1) realizzare le superfici abitabili, le aree sede dei processi industriali, degli impianti tecnologici e degli eventuali depositi di materiali, sopraelevate rispetto al livello della piena di riferimento;
- 2) la dismissione dei piani interrati esistenti;
- 3) realizzare le nuove aperture degli edifici situate al di sotto del livello della piena di riferimento a tenuta stagna; disporre i nuovi ingressi in modo che non siano perpendicolari al flusso principale della corrente;
- 4) progettare la disposizione degli ampliamenti dei fabbricati così da limitare allineamenti di grande lunghezza nel senso dello scorrimento delle acque, che potrebbero indurre la creazione di canali di scorrimento a forte velocità;
- 5) progettare la disposizione degli ampliamenti dei fabbricati in modo da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla corrente principale;
- 6) favorire nella modifica della viabilità interna, il deflusso/assorbimento delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo.

Misure atte a garantire la stabilità delle fondazioni negli interventi modificativi ed integrativi e di ristrutturazione degli edifici esistenti.

- 1) opere drenanti per evitare le sottopressioni idrostatiche nei terreni di fondazione;
- 2) opere di difesa per evitare i fenomeni di erosione delle fondazioni superficiali;
- 3) fondazioni profonde per limitare i fenomeni di cedimento o di rigonfiamento in suoli coesivi.

Misure per facilitare l'evacuazione di persone e beni in caso di inondazione negli interventi modificativi ed integrativi e di ristrutturazione degli edifici esistenti.

- 1) realizzare le uscite di sicurezza, situate sopra il livello della piena di riferimento, di dimensioni sufficienti per consentire l'evacuazione di persone e beni verso l'esterno o verso i piani superiori;
- 2) realizzare le vie di evacuazione al di sopra il livello di piena di riferimento.

Altre misure

- 1) Utilizzare materiali e tecnologie costruttive che permettano alle strutture di resistere alle pressioni idrodinamiche;
- 2) Utilizzare materiali per costruzione poco danneggiabili al contatto con l'acqua.

Softoclasse 3lg: aree con problematiche di tipo idrogeologico.

Nella sottoclasse 3lg ricade tutta la zona a bassa soggiacenza della falda (livello freatico posto a profondità inferiore ai 5 metri rispetto al piano campagna).

In tali aree l'effettuazione di scavi per la realizzazione di interrati di edifici può comportare l'intercettazione della superficie freatica o di venute d'acqua per lo più concentrate legate ad una circolazione idrica preferenziale lungo orizzonti più permeabili intercalati ai terreni fini limoso-argillosi.

In queste zone la realizzazione di un edificio e/o l'esecuzione di uno scavo potrà incontrare le seguenti problematiche:

- la riduzione della capacità portante dei terreni saturi ivi presenti;
- la necessità di mantenere costantemente drenato lo scavo dalle acque di falda;
- l'eventuale sostegno delle pareti di scavo;
- la necessità di dover realizzare opere di impermeabilizzazione nel caso di piani interrati;
- estrema cautela nel realizzare serbatoi e tubazioni interrate per lo stoccaggio di sostanze inquinanti.

Alla sottoclasse 3lg sono state attribuite tutte le aree nelle quali si sono svolte attività di escavazione di ghiaie e sabbie alle quali si è succeduta l'attività di discarica d'inerti che ha comportato il riempimento fino a piano campagna.

In queste aree sarà indispensabile l'accertamento quali-quantitativo dei materiali di riporto presenti.

Classe 4 – Fattibilità con gravi limitazioni

In questa classe, indicata in **rosso** sulla carta di tavola 5 studio geologico, ricadono tutte quelle aree per le quali l'elevata situazione di pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni alla modifica di destinazione d'uso.

In queste aree dovrà pertanto essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere di consolidamento o di sistemazione idrogeologica mirate alla messa in sicurezza dei siti.

La normativa regionale stabilisce che per gli edifici esistenti siano consentiti esclusivamente interventi di demolizione senza ricostruzione, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo, così come definiti dall'art. 27 comma 1, lettere a), b) e c) della Legge 12/05, senza aumento di superficie o volume, senza aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Lo stesso dicasi per le aree a rischio idrogeologico molto elevato, come nel caso specifico la "Zona I", all'esterno del perimetro del centro edificato, che risulta soggetta al comma 5 dell'Art.51 delle N.d.A. del PAI. In tali aree dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile e/o sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico potranno essere realizzate, solo se non altrimenti localizzabili, previa verifica mediante apposita relazione geologico-geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave pericolosità esistente.

Sottoclasse 4St: aree con problematiche legate a fenomeni d'instabilità.

In questa sottoclasse ricadono le aree coinvolte in movimenti franosi in epoca recente che risultano attualmente attive o quiescenti; le pareti in roccia dalle quali si possono staccare dei massi; le aree caratterizzate da una certa diffusione di frane anche se di piccola entità.

Laddove definibile, ricade in tale sottoclasse oltre all'area in dissesto anche l'area direttamente influenzata dall'evoluzione del fenomeno.

Sono ivi comprese le aree riportate sulla carta del dissesto (tavola 6 studio geologico) classificate come: **Fa** (aree interessate da frana attiva); **Fq** (aree interessate da frane quiescenti). Tali aree sono soggette a quanto disposto rispettivamente ai comma 2, 3 dell'Art. 9 N.d.A. del PAI.

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L.11 dicembre 2000, n. 365,

nelle aree Fa sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 3 del DPR 380 del 2001;

- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento, restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

nelle aree Fq, oltre agli interventi di cui al precedente comma 2, sono consentiti:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 3 del DPR 380 del 2001, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purché consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente Piano ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, fatto salvo quanto disposto dalle linee successive;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata sino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

Sottoclasse 4Gt: aree con problematiche di tipo geologico-geotecnico.

In questa sottoclasse ricade l'area oggetto di estrazione materiali inerti quali: ghiaie e sabbie, destinata successivamente a discarica di rifiuti solidi urbani e localizzata in località Portico Testa.

Sottoclasse 4 Id: aree con problematiche di tipo idraulico.

Appartengono alla sottoclasse 4Id gli alvei fino alla sommità della sponda o al piede esterno dell'argine di protezione e le possibili zone di esondazione dei corsi d'acqua del reticolo idrografico principale, minore e consortile.

Le fasce di rispetto lungo il reticolo idrico principale e minore e consortile sono riportate sulla carta dei vincoli (tavola n.3 studio geologico).

Ricadono in questa sottoclasse le aree **in centro edificato classificate come R4 (rischio molto elevato** – per il quale sono possibili la perdita di vite umane e lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici e alle infrastrutture, danni al patrimonio culturale) dallo studio idraulico “Roggia Borgogna – Riperimetrazione “Zona I” Verifica di compatibilità idraulica delle previsioni di PRG e valutazione delle condizioni di rischio.

Tali aree sono da ritenersi incompatibili con qualunque tipo di urbanizzazione e in esse dovranno essere escluse nuove edificazioni e infrastrutture (edifici, industrie, depositi, parcheggi etc.).

Sono pertanto consentiti esclusivamente:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, così come definiti alle lett. a), b), c) dell'art. 27 della Legge Regionale 12 del 12 marzo 2005, senza aumento di superficie o volume. Per la loro realizzazione si dovranno adottare tutte le misure di mitigazione del rischio indicate per la sottoclasse 3ld per le zone a rischio R3;
- la dismissione dei piani interrati esistenti;
- per i piani terra degli edifici esistenti, gli interventi comportanti il mutamento di destinazione d'uso da residenziale a non residenziale;
- gli interventi di ampliamento finalizzati esclusivamente alla realizzazione di corpo scala che attenuino o eliminino le cause che determinano le condizioni di rischio;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al recupero strutturale dell'edificio o alla protezione dello stesso;
- la manutenzione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purché non concorrano ad incrementare il carico insediativo e non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio, e risultino essere comunque coerenti con la pianificazione degli interventi d'emergenza di protezione civile. I progetti relativi agli interventi ed alle realizzazioni in queste aree dovranno essere corredati da un adeguato studio di compatibilità idraulica che dovrà ottenere l'approvazione dell'autorità idraulica competente;
- gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e successive modifiche e integrazioni, nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;
- gli interventi per la mitigazione del rischio idraulico presente e per il monitoraggio dei fenomeni.

Ricadono in questa sottoclasse anche **le aree perimetrate in Zona I dal PAI ed esterne al centro edificato dove vale quanto indicato all'Art. 51 comma 3 delle N.d.A. del PAI** che così recitano.

Nelle aree perimetrate come ZONA I nell'Allegato 4.1 all'Elaborato 2 di Piano, esterne ai centri edificati, sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lett. a), b), c) dell'art. 3 del DPR 380 del 2001, senza aumento di superficie o volume;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al recupero strutturale dell'edificio o alla protezione dello stesso;
- la manutenzione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purché non concorrano ad incrementare il carico insediativo e non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio, e risultino essere comunque coerenti con la pianificazione degli interventi d'emergenza di protezione civile. I progetti relativi agli interventi ed alle realizzazioni in queste aree dovranno essere corredati da un adeguato studio di compatibilità idraulica che dovrà ottenere l'approvazione dell'Autorità idraulica competente;

- gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e successive modifiche e integrazioni, nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;
- gli interventi per la mitigazione del rischio idraulico presente e per il monitoraggio dei fenomeni.

Art. 52 Prescrizioni di carattere sismico

Per il comune di Costa di Mezzate, nello studio geologico, sono state predisposte due tavole in scala 1:5000, la "Carta della pericolosità sismica locale" (tavola n.1 - verifica di 1° livello) che individua le zone omogenee da assoggettare a verifica di 2° e/o di 3° livello e la "Carta della classe di pericolosità sismica" (tavola n.2) con individuate le aree ove è stato effettuato l'approfondimento di 2° livello.

La carta di P.S.L. (tavola n.1) deve essere utilizzata congiuntamente, sovrapponendola, alla Carta di Fattibilità delle Azioni di Piano (tavola n.5).

Le **prescrizioni** relative alle zone individuate sono diverse in relazione allo scenario di pericolosità sismica locale (P.S.L.) individuato e più precisamente:

- 1) in generale i progetti relativi a future edificazioni dovranno tenere attentamente in considerazione oltre alle caratteristiche dell'area di edificazione, anche la situazione geologico-geomorfologico-idrogeologica circostante (ad esempio non si può non tenere in considerazione il fatto che un edificio sia posto al piede o alla sommità di un versante oppure sia posto in corrispondenza del ciglio sommitale di una scarpata);
- 2) per le zone omogenee Z1a non è possibile nessuna edificazione;
- 3) per le zone omogenee Z1b, Z1c, Z2 e Z5 individuate, laddove non ricadono in classe di fattibilità 4, la normativa regionale prescrive il passaggio diretto al terzo livello di approfondimento da effettuarsi in fase di progettazione;
- 4) per le zone a PSL Z2a - Zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti e coincidenti con aree adibite in passato a scavi e riporti (es: ex-cave divenute discariche di inerti con recupero a piano campagna) o più semplicemente terreni di riporto, anche estesi, soprattutto se di terreni fini. Nel caso di interventi di tipo edificatorio su questi terreni, occorrerà effettuare indagini geognostiche/geofisiche accurate ed analisi di terzo livello mirate a caratterizzare in dettaglio i terreni ivi presenti ed a valutare attentamente la tipologia della fondazioni (superficiali o profonde) da adottare onde evitare problematiche a posteriori;
- 5) per le zone a PSL Z2b - Zone soggette a possibili fenomeni di liquefazione indotti da eventi sismici, occorre distinguere tra:
 - per il settore di territorio comunale che è interposto tra i rilievi collinari o si sviluppa immediatamente alla loro base, dove sono prevalenti terreni limoso-argillosi per lo più saturi, se si esclude il fattore legato alle caratteristiche di magnitudo e alla durata del sisma, la presenza di terreni naturali fini prevalentemente coesivi dovrebbe limitare l'insorgenza di eventuali fenomeni di liquefazione; tuttavia per tali zone, non è stato possibile reperire informazioni dettagliate sulle caratteristiche geotecniche dei terreni. In queste zone si ritiene pertanto necessario, come indicato nella normativa, l'accertamento, in fase di progettazione, della relativa suscettibilità alla liquefazione (analisi di 3° livello) entro la prima quindicina di metri di profondità;
 - per il settore di territorio comunale a cavallo del torrente Zerra-Borgogna, a nord della strada provinciale n.67, e più in particolare, per la zona in sponda destra torrente, la presenza di spessi depositi fini limoso-sabbiosi superficiali e di una superficie di falda a ridotta profondità potrebbero favorire l'insorgere di questo fenomeno. Pertanto in queste zone si ritiene necessario, secondo quanto indicato nella normativa, l'accertamento, in fase di progettazione, della relativa suscettibilità alla liquefazione (analisi di 3° livello) entro la prima quindicina di metri di profondità;
- 6) nelle zone omogenee Z3b, Z4a, Z4b e Z4d, in fase di pianificazione (aree oggetto di espansione urbanistica), devono essere effettuate verifiche di 2° livello mediante l'impiego delle schede e degli

abachi allegati alla normativa regionale.

Nel caso invece di singoli e limitati interventi edificatori, al di fuori delle aree d'indagine campione, in fase di progettazione esecutiva, sarà necessario effettuare verifiche di secondo/terzo livello

Nel caso ci si trovi in corrispondenza di una cresta o di una scarpata dove il substrato roccioso sia presente a profondità superiore alla quota d'imposta delle fondazione, nelle verifiche occorrerà considerare sia gli effetti di amplificazione legati a fattori morfologici che quelli legati a fattori litologici (prevalenti).

L'utilizzo della metodologia regionale per la stima del valore di Fa da confrontare con il valore di Soglia fornito per il comune di Costa di Mezzate, limitatamente alle aree sottoposte all'analisi di 2° livello, ha fornito i risultati riportati nelle tabelle n.5, 6 e 7 e negli allegati n.1 e 2 della relazione geologica.

Per i siti campione oggetto di verifica di secondo livello si sono tratte le seguenti considerazioni:

- per la zone Z3b (zone di cresta o crinale roccioso) oggetto di verifiche di tipo morfologico di 2° livello (la traccia dei profili è ubicata in tavola 2), non si è avuto nessun supero del valore di soglia stabilito dalla normativa nazionale (St) per la categoria topografica di appartenenza. Pertanto la classe di pericolosità attribuita è la H1, l'adozione quindi dei parametri relativi allo spettro di normativa per la categoria topografica di appartenenza, offre un sufficiente grado di protezione nei confronti degli effetti reali di amplificazione sismica legati alla morfologia;
- nelle zone Z4a (area di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi) e nelle zone Z4d (zone con presenza di argille residuali e terre rosse di origine eluvio-colluviale), sono state effettuate verifiche litologiche di 2° livello su 3 aree campione che risultano rappresentative delle principali situazioni litologico-stratigrafiche presenti in corrispondenza del territorio comunale.

I terreni presenti nelle aree campione A, B e C sottoposte a verifica di 2° livello, risultano appartenere alla categoria di sottosuolo "B". Il valore di F.a. ottenuto in queste zone, è risultato inferiore al valore di soglia indicato per la categoria di sottosuolo in questione ($Fa < S+0,1$) vedi tabella n. 7. Pertanto la classe di pericolosità attribuita è la H1 e l'adozione dei parametri relativi allo spettro di normativa, per la categoria di sottosuolo di appartenenza, risulta essere sufficientemente cautelativa, non sono necessarie pertanto analisi di 3° livello.

- per le zone Z5 - Zone di contatto tettonico (faglie e fratture) e/o di contatto stratigrafico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse (roccia con terreni vari) oltre alle necessarie indagini di 3° livello, si consiglia di adottare accorgimenti progettuali tali da fondare su un'unica tipologia di terreno di fondazione.

TITOLO VI**RETICOLO IDRICO MINORE CONSORTILE****Art. 53 Riferimenti normativi**

- 1) Riferimento normativo è la D.G.R. n.7/7868 del 25/01/2002: "Determinazione del reticolo idrico principale. Trasferimento delle funzioni relative alla polizia idraulica concernenti il reticolo idrico minore come indicato dall'art. 3 comma 114 della L.R. 1/2000 – Determinazione dei canoni regionali di polizia idraulica" e successiva D.G.R. n. 7/13950 del 01/08/2003 di modifica.
- 2) Ai fini delle definizioni di acque pubbliche e di attività vietate o soggette a restrizione, principale riferimento è il R.D. n. 523/1904 "Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie".

Dello stesso anno è il R.D. n. 368/1904 "Regolamento per la esecuzione del T.U. della L. 22 marzo 1900, n. 195, e della L. 7 luglio 1902, n. 333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi", il quale regola le attività di polizia idraulica per i canali e le opere di bonifica, attualmente di competenza dei Consorzi di Bonifica.
- 3) Con la D.G.R. n. 47310 del 1999 sono state fornite indicazioni alle Strutture del Territorio della Regione Lombardia per la redazione degli elenchi dei corsi d'acqua che costituiscono il reticolo idrico principale, sui quali la Regione stessa eserciterà funzioni di polizia idraulica.
- 4) La L.R. 1/2000 "Riordino del sistema delle autonomie in Lombardia. Attuazione del D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 112", citata nel titolo della D.G.R. 7/7868, ha decretato il trasferimento delle funzioni di polizia idraulica concernenti il reticolo idrico minore ai Comuni. Con successive D.G.R. di ottobre e novembre 2000 è stata approvata proposta di riparto delle risorse finanziarie e umane agli enti locali.
- 5) Per l'identificazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico principale, è necessario riferirsi anche al Piano di Assetto Idrogeologico ed al successivo Piano Stralcio delle Fasce Fluviali dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, adottato con deliberazione n. 26/97 dell'11 dicembre 1997.
- 6) Il D. Lgs. n. 490 del 29 ottobre 1999 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali, a norma dell'art. 1 della legge 8 ottobre 1997, n. 352" definisce i beni tutelati per legge, in quanto di rilevante valore storico e/o paesaggistico. Per l'identificazione di fiumi, torrenti e corsi d'acqua è necessario rifarsi agli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775 dell'11 dicembre 1933, ed alla successiva D.G.R. del 25/07/86, n. 4/12028 "Determinazione, in applicazione dell'art. 1 quater Legge 8 agosto 1985, n. 431 dei corsi d'acqua classificati pubblici, ai sensi del Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R. D. 11 dicembre 1933, n. 1775, esclusi in tutto o in parte, per la loro irrilevanza ai fini paesaggistici, dal vincolo ex lege 29 giugno 1939, n. 1497 imposto in forza dell'art. 1, lett. C, Legge 8 agosto 1985, n. 431.
- 7) Nella L.R. n. 7/2003 "Norme in materia di bonifica ed irrigazione", che si sovrappone in parte alle due Delibere relative al reticolo idrico, sono fornite indicazioni sul coordinamento dei rapporti Consorzio – Compagnie per le attività di gestione e manutenzione di parte della rete consortile, affidata alle Compagnie stesse. Nella L.R. viene anche affermato che la Giunta Regionale individua il reticolo idrico di competenza consortile ed approva il regolamento di polizia idraulica. Fino all'entrata in vigore di tale regolamento, vengono applicate le disposizioni di cui al R.D. n. 368/1904 – titolo VI.

Art. 54 Regolamento attuativo

La Regione Lombardia in data 19.06.2007 (A006.2007.0008231) ha espresso parere tecnico favorevole alla proposta di individuazione del Reticolo Idrico Minore sul territorio del Comune di Costa di Mezzate pervenuta in data 06/10/2006 e successive integrazioni pervenute in data 20.04.2007 e in data 11.06.2007.

TITOLO VII

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

Art. 55 Aree ed edifici di interesse e uso pubblico

Le aree e gli edifici di interesse e di uso pubblico sono così classificati:

- Aree per attrezzature di interesse comune;
- Aree per attrezzature scolastiche pubbliche (comprendenti l'edificio, gli annessi e le zone relative alle attrezzature di pertinenza);
- Aree per attrezzature scolastiche private di uso pubblico;
- Aree per le attrezzature religiose (comprendenti l'edificio, gli annessi e le zone relative alle attrezzature di pertinenza);
- Aree per le attrezzature sportive (comprendenti l'edificio, gli annessi e le zone relative alle attrezzature di pertinenza);
- Aree per attrezzature di interesse sociale;
- Aree per parcheggi pubblici a servizio della residenza;
- Aree destinate a verde pubblico variamente attrezzate;
- Aree per attrezzature cimiteriali;
- Aree per le attrezzature tecnologiche di interesse pubblico;
- Aree per parcheggi pubblici e/o di uso pubblico a servizio del comparto produttivo.

Negli ambiti sopra indicati sono da osservarsi le seguenti prescrizioni:

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) 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 Piano Attuativo o, nel caso di intervento diretto della Pubblica Amministrazione o degli Enti richiamati al punto 1, dal progetto esecutivo delle opere, che dovrà comunque essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.

Per quanto concerne il comparto destinato ad Asilo Nido e Scuola Materna, di proprietà dell'ente morale "Fondazione Asilo Infantile Gout Ponti" viene concessa la possibilità di ampliamento delle strutture esistenti o la creazione di nuovi fabbricati, nel rispetto dei seguenti parametri massimi:

Rapporto di Utilizzazione RU= 0,5 mq/mq

Altezza H= 4,50 m

Rapporto di copertura Q= 30%

- 4) 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 un Piano Attuativo 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 Piano Attuativo o, nel caso di intervento diretto della Pubblica Amministrazione o degli Enti richiamati al punto 1, dal progetto esecutivo delle opere, che dovrà comunque essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.

- 5) Le aree destinate a **verde pubblico variamente attrezzato** sono da utilizzarsi, secondo le prescrizioni del 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:

- Sup. cop. max : mq. 80,00
- 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.

- 6) **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.
- 7) 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.
- 8) 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 VIII

NORME TRANSITORIE

Art. 56 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	2
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	9
Art. 7 Parcheggi privati	10
Art. 8 Lotti liberi	10
Art. 9 Lotti di pertinenza	10
Art. 10 Abitante teorico insediato o da insediare (Ab)	11
Art. 11 Destinazioni d'uso	11
Art. 12 Requisiti generali da applicare nelle costruzioni “prevenzione rischio Radon”	11
TITOLO III	14
PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E VINCOLI	14
Capitolo I - INFRASTRUTTURE PER LE COMUNICAZIONI	14
Art. 13 Tipologia - distacchi - interventi nelle fasce di rispetto	14
Art. 14 Percorsi pedonali e/o ciclabili pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico	15
Art. 15 Limiti di arretramento e di contenimento delle costruzioni	15
Art. 16 Fasce di rispetto dagli elettrodotti	17
Capitolo II - COSTRUZIONI ESISTENTI	18
Art. 17 Vincoli di salvaguardia - Immobili aventi valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente	18
Art. 18 Costruzioni da demolire	18
Art. 19 Costruzioni lungo le strade	18
TITOLO IV	19
DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	19
Capitolo I-TESSUTO URBANO CONSOLIDATO: DESTINAZIONI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	19
Art. 20 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti	19
Art. 21 Titolo edilizio convenzionato	23
Art. 22 Disciplina degli insediamenti commerciali: definizione delle tipologie commerciali	24
Art. 23 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali	24
Art. 24 Suddivisione del territorio	25
Capitolo II- TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	26
Art. 25 CS_Ambiti di interesse storico-artistico-ambientale. Centri storici e nuclei di antica formazione	26
Art. 26 R1_Ambiti di Contenimento allo stato di fatto	39
Art. 27 R2_Ambiti consolidati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee	39
Art. 28 R3_Ambiti consolidati allo stato di fatto a carattere intensivo	41
Art. 29 R4_Ambiti parzialmente edificati a volumetria definita	41
Art. 30 R5_Ambiti soggetti alle previsioni di piani attuativi previgenti	42
Art. 31 R6_Ambiti caratterizzati da giardini privati parzialmente edificati	42
Art. 32 VP_Verde privato	43

Capitolo III TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	44
Art. 33 Norme generali in ambito di tessuto urbano consolidato per le zone per attività economiche	44
Art. 34 P1_Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o ristrutturazione di carattere industriale e artigianale	48
Art. 35 P2_Ambito produttivo polifunzionale	48
Art. 36 P3_Ambito di sostituzione e/o ristrutturazione	49
Art. 37 P4_Ambiti produttivi consolidati	49
Art. 38 P5_Ambito produttivo per attività agroalimentare allo stato di fatto.....	50
Art. 39 T1_Ambito consolidato per insediamenti terziari	50
Art. 40 D1_Ambito relativo a discarica controllata (cassato in sede di approvazione definitiva)	50
Art. 41 D2_Ambito relativo a giacimento controllato di rifiuti speciali	51
Art. 42 AV_Ambito per attrezzature di servizio alla viabilità assoggettato a SUAP vigente	51
Capitolo IV AMBITI AGRICOLI E DI TUTELA AMBIENTALE PAESAGGISTICA	52
Art. 43 Destinazioni d'uso e norme generali	52
Art. 44 Ambiti agricoli di valore non strategico	56
Art. 45 Ambiti agricoli di valore strategico	57
Art. 46 Ambiti agricoli a coltura orticola o florovivaistica specializzata	57
Art. 47 Ambito di salvaguardia paesaggistica e di rispetto di torrenti, canali e boschi	58
Art. 48 Cascine – Fabbricati in ambito agricolo.....	58
Art. 49 Prescrizioni sul patrimonio edilizio rurale esistente	60
TITOLO V	69
COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA.....	69
Art. 50 Elaborati della Componente geologica, idrogeologica e sismica.....	69
Art. 51 Prescrizioni di carattere geotecnico, idraulico e idrogeologico	69
Art. 52 Prescrizioni di carattere sismico.....	79
TITOLO VI.....	81
RETICOLO IDRICO MINORE CONSORTILE.....	81
Art. 53 Riferimenti normativi	81
Art. 54 Regolamento attuativo	82
TITOLO VII.....	83
ELEMENTI DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI.....	83
DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI PREVISTI DAL PIANO DELLE REGOLE	83
Art. 55 Aree ed edifici di interesse e uso pubblico	83
TITOLO VIII.....	86
NORME TRANSITORIE.....	86
Art. 56 Norma transitoria.....	86