



Comune di Bovisio Masciago

Provincia di Milano

Sindaco

Dott.ssa Giuseppina Stella

Assessore all'Urbanistica

P.I. Giuliano Soldà

Segretario Comunale

Dott.ssa Anna Lucia Gaeta

Responsabile del Settore Servizi Territoriali

Arch. Patricio Enriquez

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE

Numero elaborato

PR 5

Data
Marzo 2006

INDICE

ART.1	VALORE NORMATIVO DELLE NORME DEL PIANO DELLE REGOLE.....	1
ART.2	STRUTTURA E CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE.....	1
ART.3	DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI URBANISTICO/EDILIZI.....	2
3.1	St (MQ) - SUPERFICIE TERRITORIALE	2
3.2	It (MC/MQ) - INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE	2
3.3	Ut (MQ/MQ) - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	2
3.4	Sf (MQ) - SUPERFICIE FONDIARIA	2
3.5	If (MC/MQ) - INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA	2
3.6	Uf (MQ/MQ) - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	2
3.7	SLP (MQ) - SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA DI PAVIMENTO	2
3.8	SV (MQ) - SUPERFICIE DI VENDITA	3
3.9	V (MC) - VOLUME	4
3.10	Sc (MQ) - SUPERFICIE COPERTA	4
3.11	Rc (%) - RAPPORTO DI COPERTURA	4
3.12	SPD (%) – SUPERFICIE PERMEABILE DRENANTE	4
3.13	H (ML) - ALTEZZA DEI FABBRICATI	4
3.14	DISTANZE	4
ART.4	DEFINIZIONI.....	5
4.1	ANDRONI E VESTIBOLI.....	5
4.2	BALLATOIO.....	5
4.3	DELIMITAZIONI PERIMETRALI ESTERNE.....	5
4.4	EDIFICIO	5
4.5	LINEA DI COLMO.....	5
4.6	LINEA DI GRONDA.....	5
4.7	LOGGIA.....	5
4.8	PIANO DI CAMPAGNA O QUOTA ZERO	5
4.9	PIANO INTERRATO.....	6
4.10	PIANO SEMINTERRATO	6
4.11	PIANO SOTTOTETTO.....	6
4.12	PIANO TERRA O TERRENO	6
4.13	PORTICO	6
4.14	SOPPALCO.....	6
4.15	SPAZI RESIDENZIALI ACCESSORI	6
4.16	SPAZI RESIDENZIALI PRIMARI E DI SERVIZIO	6
4.17	SPORTI AGGETTANTI APERTI	6
4.18	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (SNR)	6
4.19	SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Su)	7
4.20	TETTOIA	7
4.21	VOLUMI TECNICI	7
ART.5	DESTINAZIONI D'USO.....	7
5.1	GENERALITÀ	7
5.2	DESTINAZIONI PRINCIPALI E DESTINAZIONI ESCLUSE	7
5.3	CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO	7
ART.6	MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO.....	9
6.1	MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE.....	9

6.2	MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO CON OPERE.....	9
ART.7	AREE DI PERTINENZA.....	10
ART.8	PARCHEGGI PRIVATI.....	10
ART.9	DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....	11
ART.10	MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE.....	11
10.1	STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE.....	11
10.2	ATTUAZIONE TRAMITE PIANI ATTUATIVI.....	12
10.3	ATTUAZIONE TRAMITE PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO.....	12
ART.11	VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI CON LE ESIGENZE DI TUTELA AMBIENTALE.....	12
ART.12	INTERVENTI IN ASSENZA DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA SU AREE PREVISTE DAL PIANO DELLE REGOLE.....	13
ART.13	TRASFERIMENTO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA.....	13
ART.14	CLASSIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.....	14
ART.15	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO ESTERNO AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI MATRICE AGRICOLA E DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO.....	14
ART.16	AMBITO 1 - CENTRO STORICO URBANO.....	14
16.1	DEFINIZIONI.....	14
16.2	OGGETTIVI.....	15
16.3	DESTINAZIONE D'USO.....	15
16.4	ALLINEAMENTO EDILIZIO.....	15
16.5	AREA PUBBLICA / TRATTO STRADALE E NODI DELLO SPAZIO PUBBLICO DA RIQUALIFICARE.....	15
16.6	PERCORSI PEDONALI DI INTERESSE GENERALE, STORICO E AMBIENTALE.....	16
16.7	VOLUMI ACCESSORI.....	16
16.8	TESSUTO STORICO.....	16
16.9	TESSUTO DI CARATTERE MODERNO.....	19
	PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	20
ART.17	AMBITO 2 – IDENTITÀ STORICO CULTURALE.....	20
17.1	DEFINIZIONE.....	20
17.2	OGGETTIVI.....	20
17.3	DESTINAZIONI D'USO.....	21
17.4	PARAMETRI DI EDIFICABILITÀ E MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....	21
17.5	VERDE E SISTEMAZIONE DELLA PARTE INEDIFICATA DEI LOTTI.....	21
ART.18	AMBITO 3 – RESIDENZIALE SATURO AD ALTA DENSITÀ.....	22
18.1	DEFINIZIONE.....	22
18.2	OGGETTIVI.....	22
18.3	DESTINAZIONI D'USO.....	22
18.4	PARAMETRI DI EDIFICABILITÀ E MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....	22
ART.19	AMBITO 4 – RESIDENZIALE SATURO DI MEDIA DENSITÀ.....	23
19.1	DEFINIZIONE.....	23
19.2	OGGETTIVI.....	23
19.3	DESTINAZIONI D'USO.....	23
19.4	PARAMETRI DI EDIFICABILITÀ E MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....	23
ART.20	AMBITO 5 – RESIDENZIALE DI MODERATA DENSITÀ.....	23

20.1	DEFINIZIONE	23
20.2	OBIETTIVI	23
20.3	DESTINAZIONI D'USO	24
20.4	PARAMETRI DI EDIFICABILITÀ E MODALITÀ DI ATTUAZIONE	24
ART.21	AMBITO 6 – RESIDENZIALE DI BASSA DENSITÀ.....	24
21.1	DEFINIZIONE	24
21.2	OBIETTIVI	24
21.3	DESTINAZIONI D'USO	24
21.4	PARAMETRI DI EDIFICABILITÀ E MODALITÀ DI ATTUAZIONE	25
ART.22	AMBITO 7 – TERZIARIO COMMERCIALE E DIREZIONALE	25
22.1	DEFINIZIONE	25
22.2	DESTINAZIONI D'USO	25
22.3	PARAMETRI DI EDIFICABILITÀ E MODALITÀ DI ATTUAZIONE	25
ART.23	AMBITO 8 – AMBITO RESIDENZIALE DA RICONVERSIONE TERZIARIO, COMMERCIALE E DIREZIONALE	26
23.1	DEFINIZIONE	26
23.2	OBIETTIVI	26
23.3	DESTINAZIONI D'USO	26
23.4	PARAMETRI DI EDIFICABILITÀ E MODALITÀ DI ATTUAZIONE	26
ART.24	AMBITO 9 – FRAMMISTO COMMERCIALE – RESIDENZIALE DELLA COMASINA	26
24.1	DEFINIZIONE	26
24.2	OBIETTIVI	26
24.3	DESTINAZIONI D'USO	27
24.4	PARAMETRI DI EDIFICABILITÀ E MODALITÀ DI ATTUAZIONE	27
ART.25	AMBITO 10 – ATTIVITÀ PRODUTTIVE CONSOLIDATE.....	27
25.1	DEFINIZIONE	27
25.2	DESTINAZIONI D'USO	27
25.3	PARAMETRI DI EDIFICABILITÀ E MODALITÀ DI ATTUAZIONE	28
ART.26	AMBITO 11 – AMBITO RESIDENZIALE DA RICONVERSIONE PRODUTTIVA	28
26.1	DEFINIZIONE	28
26.2	OBIETTIVI	28
26.3	DESTINAZIONI D'USO	28
26.4	PARAMETRI DI EDIFICABILITÀ E MODALITÀ DI ATTUAZIONE	28
ART.27	AMBITO 12 – IMPIANTI TECNOLOGICI.....	29
27.1	DEFINIZIONE	29
27.2	MODALITÀ D'INTERVENTO	29
27.3	INDICI E PARAMETRI	29
ART.28	AMBITO 13 – PIANI ATTUATIVI IN ESECUZIONE.....	30
28.1	DEFINIZIONE	30
28.2	MODALITÀ D'INTERVENTO, INDICI E PARAMETRI	30
ART.29	AMBITO 14 – IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE PER AUTOTRAZIONE	30
29.1	DEFINIZIONI	30
29.2	MODALITÀ D'INTERVENTO	30
29.3	INDICI E PARAMETRI	30
ART.30	AMBITO 15 – AMBITO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO NPP1.....	30

ART.31	AMBITO 16 – PARCO REGIONALE DELLE GROANE	30
ART.32	AMBITO 17 – PAESAGGISTICO E DI TUTELA AMBIENTALE	31
32.1	DEFINIZIONI	31
32.2	OBIETTIVI	31
32.3	DESTINAZIONI D'USO	31
32.4	PARAMETRI DI EDIFICABILITÀ E MODALITÀ DI ATTUAZIONE	31
ART.33	AMBITO 18 – AMBITO DESTINATO ALL'AGRICOLTURA	31
33.1	DEFINIZIONI	31
33.2	OBIETTIVI	31
33.3	DESTINAZIONI D'USO	32
33.4	PARAMETRI DI EDIFICABILITÀ E MODALITÀ DI ATTUAZIONE	32
ART.34	IMPIANTI RIPETITORI PER TELECOMUNICAZIONI (TELEFONO, RADIO E TELEVISIONE).....	33
ART.35	TUTELA DEI BENI CULTURALI E TUTELA DEI BENI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI 33	
ART.36	NORME GENERALI PER TUTTI GLI AMBITI EDIFICABILI.....	33
ART.37	CONSERVAZIONE DEL VERDE	35
ART.38	RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI.....	35
ART.39	AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA	36
ART.40	STRADE	38
ART.41	FASCE DI RISPETTO.....	38
ART.42	FASCIA DI RISPETTO A SALVAGUARDIA DELLE RISORSE IDRICHE	40
ART.43	INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI.....	41
ART.44	DOTAZIONE DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	41
44.1	DOTAZIONE DI “AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE” ...	41
44.2	MONETIZZAZIONI	42
ART.45	DISPOSIZIONI SULLA COMPATIBILITÀ VIABILISTICA ED AMBIENTALE	42
45.1	COMPATIBILITÀ VIABILISTICA	42
45.2	INSERIMENTO AMBIENTALE.....	42
45.3	SALVAGUARDIA DEI VALORI MORFOLOGICI ED AMBIENTALI.....	42
ART.46	CONTESTUALITÀ TRA LE PROCEDURE URBANISTICHE ED EDILIZIE E QUELLE AMMINISTRATIVE E COMMERCIALI	42
46.1	CONTESTUALITÀ CON LE PROCEDURE DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA.....	42
46.2	CONTESTUALITÀ COL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	43
46.3	CONTESTUALITÀ CON LA DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ.....	43
ART.47	LOCALIZZAZIONE DEI CENTRI DI TELEFONIA IN SEDE FISSA	43

TITOLO I. DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art.1 VALORE NORMATIVO DELLE NORME DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole disciplina gli ambiti del tessuto urbano consolidato, all'interno dell'intero territorio comunale, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento, in base alla vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

Le presenti Norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici secondo gli orientamenti espressi nella Relazione Illustrativa.

Sono ammesse deroghe a tutte le prescrizioni del presente Piano soltanto ai fini della realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, in coerenza a quanto disposto all'art. 40 della L.R. 12/2005.

Art.2 STRUTTURA E CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE

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

Tav. PR1 – Centro Storico (scala 1:2.000);

Tav. PR2 – Planimetria Sintetica (scala 1:5.000);

Tav. PR2 a/b/c/d – Quadranti (n° 4 fogli, scala 1:2.000);

Tav. PR3 – Altezza dei fabbricati (scala 1:5.000);

Tav. PR4 – Ambiti sottoposti a particolare tutela – Vincoli (scala 1:5.000);

Tav. C2 – Catalogo degli elementi architettonici, decorativi e di interesse storico (scala 1:2.000);

Documento C1 – Catalogo degli elementi architettonici, decorativi e di interesse storico.

Il Piano delle Regole è inoltre accompagnato dalla componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b) della LR 12/2005, che ne costituisce parte integrante ed è corredato dalla documentazione di analisi e normativa ad esso allegata.

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

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

In caso di discordanza tra le definizioni contenute nel Piano delle Regole con quelle del Regolamento Edilizio, prevalgono quelle contenute nel Piano delle Regole.

TITOLO II. DISPOSIZIONI GENERALI

Art.3 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI URBANISTICO/EDILIZI

3.1 St (mq) - Superficie territoriale

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a intervento di trasformazione urbanistica con capacità edificatoria, la quale comprende, oltre alla superficie fondiaria, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed esclude le strade pubbliche, **esistenti** alla data di adozione del Piano delle Regole, eventualmente ricadenti all'interno di detto perimetro.

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

Definisce il volume massimo edificabile su ciascuna unità di superficie territoriale, escluso il volume relativo alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

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

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (**SLP**) edificabile per ciascuna unità di superficie territoriale.

3.4 Sf (mq) - Superficie fondiaria

Per Superficie fondiaria si intende la superficie del lotto edificabile al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

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

Definisce il volume massimo edificabile per ogni unità di superficie fondiaria.

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

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (**SLP**) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.

3.7 SLP (mq) - Superficie Lorda complessiva di Pavimento

Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani dell'edificio: fuori terra, sotto suolo, sotto tetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali.

Sono escluse dal calcolo della SLP:

3.7.1 Per i fabbricati residenziali:

- a) le superfici degli spazi aperti dei porticati, delle logge con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati al limite del lato aperto) maggiore di m. 2.50 e degli androni passanti. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta. Non concorrono in ogni caso alla determinazione della SLP i portici assoggettati a servitù di uso pubblico;
- b) le superfici degli spazi aperti dei balconi, ballatoi e sporti aggettanti, con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati e che costituisce il perno dell'oggetto, al limite dello sporto stesso) maggiore di m. 2.50. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta;

- c) le superfici degli spazi aperti dei cavedi e delle tettoie;
- d) le superfici dei vani scala e ascensore a servizio di più di 2 alloggi, calcolate in mezzeria dei muri in condivisione con le unità immobiliari o con altri vani condominiali;
- e) le superfici destinate ad autorimessa e relativi spazi di manovra anche in eccedenza a quanto previsto dalla L. 122/89 e s.m.i.;
- f) le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati costituenti pertinenze dell'unità immobiliare principale, qualora non sporgano per più di m 1,60, misurati dalla quota del marciapiede all'estradosso del solaio del primo piano abitabile; detti spazi devono avere altezza interna netta non superiore a m. 2,40 e rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20;
- g) le superfici degli ambienti sottostanti i tetti, con altezza media ponderale inferiore a m 2,20 e rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20;
- h) le superfici strettamente necessarie alla collocazione degli impianti tecnologici, cioè i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie;
- i) per i soli edifici aventi oltre due piani fuori terra e costituiti da più di quattro alloggi, gli spazi destinati a deposito carrozzine, biciclette, compresi i relativi spazi d'accesso fino ad un massimo del 4% della SLP.
- l) gli elementi di facciata degli edifici, quali i cappotti termici, le pareti ventilate e tutti gli accorgimenti tecnici finalizzati esclusivamente al risparmio energetico, nei limiti e con l'osservanza delle disposizioni di cui alla L.R. 20 aprile 1995 n°26.

3.7.2 per gli insediamenti industriali e commerciali

- a) gli spazi per gli impianti di depurazione, per gli impianti termici, per gli impianti elettrici e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta;
- b) i serbatoi esterni in soprassuolo e sottosuolo;
- c) le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti, esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole, ove fosse dimostrata, con specifica documentazione, l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato;
- d) le superfici dei piani interrati o seminterrati adibiti a magazzino, deposito di valori, archivio, autorimesse, costituenti pertinenze delle unità immobiliari soprastanti, aventi altezza netta interna non superiore a m. 2.40 e nella misura massima del 30%, ad eccezione delle superfici destinate ad autorimessa;
- e) i soppalchi realizzati all'interno dei fabbricati per attività produttive per esigenze di produzione o stoccaggio, che abbiano un'estensione inferiore al 20% della superficie del locale nel quale sono realizzati;
- f) gli spazi delle tettoie.

La modalità di calcolo della SLP sopra esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti, ove questa risultasse necessaria ai fini dell'attuazione delle indicazioni del Piano delle Regole.

3.8 ***SV (mq) - Superficie di vendita***

Per superficie di vendita si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie di esposizione o occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Nel caso di attività esclusiva di vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (ad es.

mobilitici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la **SV** è computata nella misura di 1/10 della SLP se questa è inferiore a mq 2.500 e di 1/4 della SLP, se questa è superiore a tale limite.

3.9 ***V (mc) - Volume***

Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la **SLP** per l'altezza.

Per tutti gli edifici tale altezza è convenzionalmente fissata nella misura di m. 3, a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali, anche nel caso di piani terra destinati ad usi commerciali o simili.

3.10 ***Sc (mq) - Superficie coperta***

Per superficie coperta si intende la proiezione sul terreno delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate agli effetti del calcolo della SLP e compresi i fabbricati accessori permanenti (depositi, porticati, tettoie).

Sono esclusi dal calcolo della **Sc**:

- a) le parti aggettanti aperte, sporgenti dal filo dei fabbricati, come balconi, gronde e simili, con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati al limite del lato aperto) maggiore di m. 2.50. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta.

3.11 ***Rc (%) - Rapporto di copertura***

Definisce la quantità massima di superficie copribile (**Sc**) in rapporto alla superficie fondiaria del lotto (**Sf**), espressa in percentuale.

3.12 ***Spd (%) – Superficie permeabile drenante***

Definisce la quantità minima di superficie che possa assorbire le acque meteoriche senza alcun impedimento sottostante dovuto a manufatti impermeabili di qualsiasi natura. Il rapporto **Spd** è misurato in percentuale sulla **Sf**, in analogia al rapporto **Rc**.

3.13 ***H (ml) - Altezza dei fabbricati***

Definisce l'altezza massima consentita dei fabbricati, secondo quanto indicato nelle disposizioni relative a ciascun ambito del piano.

L'altezza si misura dalla quota media del marciapiede stradale esistente lungo il fronte principale dell'edificio o definita nella consegna dei punti fissi, fino all'intradosso dell'ultima soletta delle costruzioni, sopra il piano abitabile più alto o al filo inferiore della gronda o dall'intersezione dei piani inclinati più alti costituenti le falde, qualora questa sia a quota superiore.

Nel caso l'ultimo piano sia a mansarda e/o sottotetto ed abbia i requisiti di abitabilità, si calcola la media delle altezze delle linee di gronda e di colmo misurati al lordo delle strutture portanti (travetti e colmi).

Ove l'altezza viene espressa come numero massimo di piani realizzabili fuori terra, nel conteggio di detti piani si devono considerare anche i piani seminterrati sporgenti dalla quota del marciapiede per oltre m. 1,60, misurati come indicato al precedente paragrafo 3.7.1.

3.14 ***Distanze***

Le distanze minime da osservare fra i fabbricati, indipendentemente dal fatto che siano abitabili o meno, ed i confini del lotto asservito, gli altri fabbricati, ed il ciglio stradale, si determinano misurando la distanza sulla retta orizzontale fra la proiezione delle superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, al netto dei corpi aggettanti aperti sino alla sporgenza massima di m. 1.50, e detti riferimenti.

Le distanze minime da osservare nelle costruzioni sono indicate separatamente per ciascun ambito negli articoli delle presenti Norme a queste riferiti.

È ammessa l'edificazione a confine, o in aderenza ad altri edifici, o sul ciglio stradale quando esista già un edificio a confine sulla proprietà adiacente, o quando i proprietari confinanti si accordino per costruire a confine ed in reciproca aderenza.

3.14.1 **Dc** (ml) - Distanza minima dei fabbricati dal confine

Si determina misurando la distanza fra l'edificio ed il confine del lotto asservito, nel punto più prossimo all'edificio stesso.

3.14.2 **Df** (ml) - Distanza minima tra i fabbricati

La distanza fra i fabbricati va calcolata sul segmento minimo congiungente i fabbricati stessi, sia che tali fabbricati insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti.

3.14.3 **Ds** (ml) - Distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale

Si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio delle strade, come definito dal D. Lgs. 285/92, e successive modificazioni e integrazioni.

L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale è sempre ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare le cortine stradali esistenti.

In tutte gli ambiti individuati dal Piano delle Regole, la distanza **Ds** può essere inferiore a quella prevista nelle disposizioni degli ambiti, quando tale minore distanza sia finalizzata a rispettare l'allineamento stradale/cortina edilizia prevalente degli edifici esistenti sulla pubblica via, sul lato sul quale si interviene, esclusi gli edifici accessori.

Art.4 DEFINIZIONI

4.1 Androni e vestiboli

Ambienti di disimpegno ed ingresso, situati al piano terra degli immobili, aventi o due lati aperti o un lato aperto ed uno collegato direttamente al corpo scale ed agli impianti di sollevamento.

4.2 Ballatoio

Struttura orizzontale, aperta almeno su un lato, sorretta da mensole o a sbalzo sporgente dalle delimitazioni perimetrali esterne, ad uso di disimpegno e comunicazione tra il corpo di distribuzione verticale e le unità immobiliari o parte di esse.

4.3 Delimitazioni perimetrali esterne

Sono costituite dalle pareti esterne opache di qualsiasi materiale, dalle pareti esterne trasparenti e dai serramenti che racchiudono il volume dell'edificio.

4.4 Edificio

Complesso di unità immobiliari strutturalmente organizzate.

4.5 Linea di colmo

E' la retta orizzontale generata dall'intersezione dei piani inclinati opposti costituiti dalle falde o generata dall'intersezione superiore tra piani verticali e falda.

4.6 Linea di gronda

E' la retta orizzontale posta al livello inferiore dei piani inclinati costituiti dalle falde. E' determinata dall'intersezione dei piani inclinati con l'estradosso del piano orizzontale di copertura.

4.7 Loggia

E' uno spazio aperto integrato al piano di un edificio, posto ad un livello superiore al piano terra; delimitata per almeno un lato dall'edificio stesso e per i restanti da pilastri, può essere sormontata da terrazzo o edificio pieno o copertura.

4.8 Piano di campagna o quota zero

Corrisponde con la quota del marciapiede o, dove non esiste, con la quota stradale finita pubblica o privata antistante il fabbricato, da determinare con il competente ufficio comunale.

4.9 Piano interrato

E' il piano avente quota di pavimento finito e quota della soletta di copertura misurata all'estradosso inferiori alla quota del piano di campagna.

4.10 Piano seminterrato

E' il piano avente quota di pavimento finito inferiore alla quota del piano di campagna e la quota dell'estradosso della soletta di copertura superiore alla quota del piano di campagna per un massimo di m. 1.60.

4.11 Piano sottotetto

E' il volume compreso tra l'ultimo solaio delimitante l'ultimo piano abitabile o praticabile ed il solaio inclinato di falda che sorregge il manto di copertura.

4.12 Piano terra o terreno

Corrisponde al primo piano fuori terra del fabbricato, posto al livello del piano di campagna o con quota del pavimento, misurata dal piano di campagna inferiore o uguale a 20 cm.

4.13 Portico

E' uno spazio aperto posto al piano terra di un edificio con almeno un lato aperto e/o eventualmente sostenuto da pilastri; può essere sormontato da terrazzo, da copertura o edificio pieno.

4.14 Soppalco

E' un ripiano intermedio all'interno di spazi primari avente almeno un lato non delimitato da pareti a tutta altezza.

4.15 Spazi residenziali accessori

Sono locali integrativi ai locali di abitazione, caratterizzati da una permanenza di tipo saltuario e destinati ad esempio a sala da gioco, sala di lettura, lavanderia, cantine e cantinole, locali di sgombero, stenditoi, spazi per la raccolta dei rifiuti.

4.16 Spazi residenziali primari e di servizio

Sono locali di abitazione caratterizzati da una permanenza di tipo continuativo e destinati ad esempio a camera da letto, sala, soggiorno, pranzo, cucina, spazi di cottura, stanze da bagno, servizi igienici, spogliatoi, guardaroba, corridoi di distribuzione.

4.17 Sporti aggettanti aperti

Strutture orizzontali o inclinate sporgenti dalle delimitazioni perimetrali esterne quali balconi, pensiline, gronde e cornicioni.

4.18 Superficie non residenziale (Snr)

Superfici destinate a servizi ed accessori di pertinenza del singolo alloggio o dell'intero organismo abitativo, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n° 801.

Le superfici non residenziali riguardano:

- cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, lavatoi comuni, immondezzai ed altri locali a stretto servizio della residenza quali depositi per attrezzi, biciclette, carrozzine ecc., logge, balconi e terrazze, vano delle scale comuni comprensive dei pianerottoli di sbarco e vano ascensore misurato una sola volta in proiezione verticale, vani scale interni all'alloggio quando delimitati da pareti a tutta altezza, autorimesse singole o collettive coperte (comprensive degli spazi di manovra coperti) definite dalle delimitazioni perimetrali esterne con esclusione dei parcheggi scoperti e delle rampe di manovra scoperte, androni d'ingresso, porticati liberi salvo il caso in cui siano asserviti all'uso pubblico, spazi di distribuzione dei locali computati nella Snr.

4.19 Superficie utile abitabile (Su)

E' la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, e comprensiva di eventuali scale interne non delimitate da pareti a tutta altezza, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n° 801.

4.20 Tettoia

E' un corpo sostenuto da pilastri che definiscono uno spazio mediante semplice copertura, aperto su tutti i suoi lati. Sostenuto da mensole o altro può essere addossato a uno o al massimo due lati di un edificio.

4.21 Volumi tecnici

Sono i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico). A titolo esemplificativo sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto termico, le centrali termiche, le unità di trattamento dell'aria, le centraline elettriche e telefoniche, il vano corsa degli ascensori, le canne fumarie di ventilazione e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta.

Art.5 DESTINAZIONI D'USO

5.1 Generalità

Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo e per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni del Piano delle Regole relativamente alle destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati.

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni; detto impegno deve essere trascritto nei registri immobiliari.

5.2 Destinazioni principali e destinazioni escluse

Per ciascun ambito o sotto ambito, il Piano delle Regole identifica:

- a) la destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area, che il Piano delle Regole intende confermare ed incentivare;
- b) le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale ovvero con quelle accessorie.

5.3 Classificazione delle destinazioni d'uso

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei (**Gf**) riportati nel seguente prospetto:

Gf 1 Residenza

Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Ricadono in questa categoria anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq 150.

Gf 2 Attività produttive del settore secondario

Rientrano in questo gruppo le attività produttive industriali e artigianali del settore secondario.

Gf 2.1 Attività industriali e artigianali

Sono comprese in questa categoria le attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.

Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca direttamente connessi all'esercizio dell'attività produttiva nonché gli uffici e spazi espositivi e di vendita al servizio dell'unità produttiva.

Gf 2.2 Attività di magazzinaggio e autotrasporto

Anche non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.

Gf 2.3 Attività artigianale di servizio

Rientrano in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono escluse da questa categoria le attività insalubri rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34.

Gf 3 Attività terziarie

Rientrano in questa categoria le attività terziarie di produzione di servizi, comprese le relative pertinenze, escluse le attività commerciali elencate nel successivo gruppo Gf 4.

Le attività terziarie aventi SLP inferiore a mq 150 sono considerate come presenze connaturate al contesto urbano, indipendentemente dalla destinazione dell'ambito: pertanto non vengono assoggettate dal Piano delle Regole a disposizioni particolari.

Le attività di maggiore superficie sono suddivise nei seguenti sottogruppi:

Gf 3.1 Medie attività, aventi SLP >150 e ≤500 mq

Gf 3.2 Grandi attività, aventi SLP >500 mq

Gf 4 Attività commerciali

Rientrano in questa categoria le seguenti attività:

Gf 4.1 Commercio al dettaglio

Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare.

Per le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti categorie di strutture di vendita:

Gf 4.1.1 Esercizi commerciali di vicinato (**VIC**), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 250.

Gf 4.1.2 Medie strutture di vendita di 1° livello (**MS1**), aventi superficie di vendita superiore a mq 250 ed inferiore o uguale a mq 800.

Gf 4.1.3 Medie strutture di vendita di 2° livello (**MS2**), aventi superficie di vendita superiore a mq 800 ed inferiore o uguale a mq 2.500. Le medie strutture di vendita di 2° livello possono anche essere articolate in forma di centri commerciali, ossia essere costituite da due o più esercizi commerciali, sempre restando nel tetto massimo di **SV** di mq 2.500 complessivi, quando usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

Gf 4.1.4 Grandi strutture di vendita (**GS**), aventi superficie di vendita superiore a mq 2.500.

Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di questa categoria (**GS**) il rilascio del titolo abilitativo è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo, avente i contenuti descritti al successivo art. 10.

Gf 4.2 Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo

Sono individuate le seguenti categorie di attività:

Gf 4.2.1 Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago e centri di attività per il benessere fisico, con capienza inferiore alle 200 persone.

Ricadono in questa categoria le attività che non richiedono fabbricati appositi e sono collocate in edifici destinati prevalentemente ad altro uso.

Gf 4.2.2 Pubblici esercizi ed altri locali come sopra descritti, con capienza superiore alle 200 persone e comunque attività che richiedono fabbricati appositi con tipologia propria o fabbricati destinati esclusivamente a detto uso.

Gf 4.3 Attività di commercio all'ingrosso

Sono definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.Lgs. 114/98.

Gf 4.4 Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse

Secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

Art.6 MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO

E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso di immobili esistenti da una destinazione principale ad una accessoria o compatibile, che comporti, o meno, l'esecuzione di opere edilizie.

Ai fini dell'accertamento delle destinazioni d'uso in atto, vale quanto dichiarato nelle precedenti pratiche edilizie oppure, in assenza di queste, nei documenti catastali e nei registri immobiliari.

6.1 Mutamenti di destinazione d'uso senza opere

I mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle prescrizioni del Piano delle Regole, non comportanti la realizzazione di opere edilizie, quando riguardano unità immobiliari o parti di esse aventi SLP superiore a mq 150, sono soggetti a preventiva comunicazione al Comune. Per unità immobiliari o parti di esse con SLP inferiore o uguale a mq 150, la comunicazione non è richiesta, salvo il versamento del contributo di costruzione dovuto.

6.2 Mutamenti di destinazione d'uso con opere

I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono autorizzati tramite lo stesso titolo abilitativo dovuto per dette opere.

I mutamenti di destinazione d'uso riguardanti unità immobiliari o parti di esse con SLP maggiore di mq 150, comportano un incremento del fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" nei seguenti casi:

a) conversione d'uso da residenza (Gf 1) ad attività terziarie (Gf 3) o commerciali (Gf 4) escluse le attività commerciali di vicinato (Gf 4.1)

In questi casi il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" è stabilito nella misura di 22 mq ogni 100 mq di SLP;

b) conversione d'uso da attività produttive industriali (Gf 2) ad attività terziarie (Gf 3) o commerciali (Gf 4) escluse le attività commerciali di vicinato (Gf 4.1).

In questi casi il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" è stabilito nella misura di 65 mq ogni 100 mq di SLP.

Il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" dovrà essere soddisfatto all'interno dell'area interessata dal cambio d'uso, oppure in altra area ritenuta idonea dal Comune all'interno del Piano dei Servizi, quando non sia già compensato in conseguenza di precedenti modifiche d'uso o di costituzioni di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" che abbiano interessato l'area o l'edificio, da documentare dettagliatamente in sede di procedura abilitativa.

In alternativa alla cessione delle aree, il Comune può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

Per il commercio al dettaglio si applicano le disposizioni specifiche contenute al Titolo V delle presenti Norme.

Art.7 AREE DI PERTINENZA

Si considerano aree di pertinenza quelle sulla cui superficie sono stati calcolati tutti i parametri di fabbricabilità territoriale o fondiaria.

Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano realizzati edifici per una SLP o per un volume pari a quelli massimi consentiti dal Piano.

Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole, o realizzati in attuazione dello stesso, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima ammessa.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Pertanto tra gli elaborati richiesti per le procedure abilitative, dovrà figurare l'individuazione esatta delle aree di pertinenza, corredata dei relativi dati catastali, nonché la dimostrazione del carico insediativo, mediante atto avente per oggetto lo specifico vincolo di asservimento ai parametri di edificabilità o di utilizzazione, quale servitù di diritto pubblico, atto da trascriversi a favore del Comune nei Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo.

L'atto suddetto, da perfezionare prima del rilascio del titolo abilitativo, deve indicare il volume o la SLP utilizzata, nonché indicare l'area fondiaria di pertinenza.

Ove il vincolo di pertinenza non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale, deve essere assunta come area di pertinenza dell'edificio quella corrispondente all'estensione di terreno necessaria, in base all'applicazione dell'indice di zona del presente PGT, a generare la volumetria insediata.

Nel caso di entrata in vigore di nuove norme urbanistiche gli effetti del vincolo permarranno con il permanere degli indici parametrici già utilizzati.

La verifica sopra richiamata deve essere eseguita anche nel caso in cui l'area originaria di competenza dell'edificio esistente sia stata frazionata nel periodo immediatamente precedente alla data di adozione del presente Piano delle Regole, periodo decorrente dalla data di adozione del precedente PRG (14 Luglio 1992) e quella di adozione del presente Piano delle Regole.

Nel caso in cui l'atto autorizzativo preveda l'arretramento di recinzioni dal ciglio stradale, le aree comprese tra quest'ultimo e le recinzioni saranno cedute al Comune, a seguito di frazionamento catastale da prodursi a cura e spese dei proprietari. La cessione avverrà prima (o contestualmente) al rilascio del titolo abilitativo, salvo quanto previsto dall'art.8.

Art.8 PARCHEGGI PRIVATI

Si considerano come parcheggi pertinenziali:

- gli spazi privati di sosta a servizio delle proprietà che soddisfano la dotazione minima prescritta dalla L. 122/1989, ovvero la dotazione di spazi per parcheggi privati interni di pertinenza nella misura minima di mq 1 per ogni mc 10 di costruzione. Per la verifica di detta dotazione, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la SLP per l'altezza virtuale di m 3.

Fatta salva la dotazione minima obbligatoria di spazi da destinare a parcheggi privati interni prevista per legge, in caso di interventi: non ricadenti entro l'ambito di piani attuativi, che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliare, di nuova costruzione, ricostruzione, ristrutturazione edilizia (nel caso in cui vi sia incremento del peso insediativo rispetto all'esistente), ampliamento (per la quota di metri quadri di SLP aggiuntiva) e mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante tra categorie principali, nonché in caso di ristrutturazione urbanistica, deve essere garantita la seguente dotazione di parcheggi pertinenziali, per una migliore organizzazione e funzionalità del tessuto urbano:

- a) per la residenza, la realizzazione di almeno 2 posti macchina per ciascun alloggio, arrotondato per eccesso, indipendentemente dalla dimensione del medesimo. Di tale dotazione dovrà essere reperita almeno una quota non inferiore al 30% arrotondata per eccesso all'esterno della recinzione del lotto asservito e in adiacenza dello stesso, salvo diversa specifica valutazione da parte

dell'amministrazione comunale. In caso di accertata impossibilità nel reperimento della dotazione di parcheggio negli interventi sull'esistente, può essere monetizzata tale superficie su specifica valutazione da parte dell'amministrazione comunale secondo i criteri definiti dal documento di piano.

- b) per la destinazione ad attività terziario direzionale, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina / 100 mq SLP;
- c) per la destinazione ad attività terziario commerciale, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina / 50 mq SLP;
- d) per la destinazione produttivo – artigianato di servizio, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina / 100 mq SLP
- e) per le scuole di ogni ordine e grado 2 posti macchina per ogni aula;
- f) per attività di spettacolo, cultura, ristorazione, alberghi, motels, e simili 1 posto macchina / 100 mq SLP;
- g) per le attività sanitarie, cliniche, ospedaliere e simili nonché di fitness, , la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina / 100 mq SLP

Tali parcheggi possono essere realizzati anche all'esterno del lotto asservito, purché il vincolo di pertinenza sia trascritto nei registri immobiliari prima del rilascio del titolo abilitativo e siano **aperti all'uso pubblico**. Per le destinazioni diverse dalla residenza, i parcheggi di pertinenza debbono rimanere compresi all'interno di un raggio di m. 250 dal fabbricato del quale costituiscono pertinenza.

Si intende per "posto macchina" una superficie minima di mq 12,50 dedicata allo stazionamento del veicolo, esclusi gli spazi di manovra;

Negli edifici di uso promiscuo, la dotazione di parcheggi di pertinenza deve essere calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diverse destinazioni.

I parcheggi collocati all'esterno del lotto asservito, debbono risultare liberamente e funzionalmente accessibili da uno spazio di adeguata dimensione ed essere disimpegnati in modo tale da non creare pericolo o disagio per il traffico, nonché obbligatoriamente essere pavimentati e completati con l'apposita segnaletica stradale.

I costi per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali esterni al lotto asservito realizzati ai sensi del presente articolo, previa approvazione del Comune, potranno essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per l'intervento cui afferiscono a condizione che le aree su cui insistono vengano cedute gratuitamente al Comune.

La realizzazione e la manutenzione dei parcheggi pertinenziali esterni al lotto asservito, compete ai relativi proprietari, salvo quanto previsto dal precedente paragrafo.

Le superfici per parcheggi di pertinenza possono essere realizzate sia entro che fuori terra, anche in strutture multipiano.

Nel caso di ampliamenti di fabbricati o di attività esistenti, dette prescrizioni vanno verificate solamente con riferimento alla SLP o al volume aggiunti in ampliamento.

Art.9 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi edilizi sono classificati e disciplinati dalla legislazione statale e regionale e dai regolamenti comunali vigenti.

Art.10 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

10.1 Strumenti di attuazione del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole si attua tramite:

Attività edilizia libera secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.

Intervento edilizio diretto e precisamente: permesso di costruire e denuncia di inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.

Permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici, nei casi previsti dalle norme degli ambiti.

Permesso di costruire nelle aree destinate all'agricoltura ai sensi dell'art.60 della L.R. 12/2005.

Opere pubbliche secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.

Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, prescritti dal Piano o proposti dai privati.

10.2 Attuazione tramite piani attuativi

Nel Piano delle Regole sono individuati gli ambiti dove è possibile procedere alla formazione di un piano attuativo con la specificazione della tipologia di detto piano.

Il volume o la SLP realizzabili all'interno di ciascun ambito assoggettato a piano attuativo sono indicati nelle norme di ciascun ambito.

Ove non diversamente specificato, si applicano ai piani attuativi gli indici ed i parametri dettati per l'ambito nel quale ricadono. Per i comparti di piano attuativo non specificamente individuati dal presente Piano delle Regole, è ammessa, in alternativa alla cessione delle aree per la realizzazione delle urbanizzazioni secondarie all'interno del piano attuativo, la cessione di altre aree individuate all'interno del Piano dei Servizi, oppure la corresponsione di una somma commisurata al valore economico delle aree da acquisire.

Per detti comparti, la misura delle aree da cedere per attrezzature pubbliche e/o di interesse generale è stabilita nel seguente modo:

- 1,97 mq/mq di SLP, per le destinazioni d'uso residenziali (Gf1);
- 1,24 mq/mq di SLP, per le destinazioni d'uso produttive (Gf2);
- 2,96 mq/mq di SLP per le destinazioni d'uso terziarie (Gf3).

I valori sopra indicati, corrispondono ai rispettivi indici di cessione per infrastrutture applicate agli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica nel Documento di Piano.

I valori sopra indicati saranno dimezzati se le aree cedute sono individuate all'interno del perimetro del piano attuativo, in analogia al disposto dell'art. 4 comma 4 del D.M. 1444/68.

Per le destinazioni commerciali (Gf4) si applicano le disposizioni dettate dall'art. 44 delle presenti norme.

10.3 Attuazione tramite Permesso di costruire convenzionato

Nei casi in cui gli interventi edilizi riguardano immobili ricadenti in zone di particolari caratteristiche fisico, tipologico e morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi e/o di particolare valore ambientale, le norme dell'ambito assoggettano gli interventi stessi al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, secondo quanto disposto dalla LR 12/2005, art. 10, comma 2.

Art.11 VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI CON LE ESIGENZE DI TUTELA AMBIENTALE

Troveranno applicazione le vigenti disposizioni di legge in materia di ecologia e di valutazione dell'impatto ambientale.

Per gli interventi da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate per attività produttive, è obbligo del Comune di richiedere, a corredo della documentazione del piano attuativo o di quella prodotta per l'ottenimento del titolo abilitativo, il progetto degli interventi di bonifica da attuarsi a monte di quelli edilizi, ai sensi del D.Lgs. n°22 del 05/02/1997, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art.12 INTERVENTI IN ASSENZA DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA SU AREE PREVISTE DAL PIANO DELLE REGOLE

Secondo quanto disposto dall'art.9 comma 2 del DPR n°380/2001, nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, sono consentiti:

- gli interventi indicati alle lettere a), b), c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005;
- gli interventi indicati alla lettera d) dell'art 27 della L.R. 12/2005 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a corrispondere gli oneri di urbanizzazione vigenti.

Art.13 TRASFERIMENTO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA

Il trasferimento della capacità insediativa prevista dal Piano delle Regole è consentito solo tra lotti contigui aventi la medesima destinazione d'uso. Per il trasferimento è necessario un atto di asservimento registrato e trascritto anche a favore del Comune.

Nelle zone agricole è ammessa, ai fini del computo dei volumi realizzabili, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini, così come previsto dall'art. 59 comma 5 della L.R. 12/2005.

TITOLO III. SUDDIVISIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art.14 CLASSIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Il tessuto urbano consolidato è suddiviso dal Piano delle Regole in ambiti intesi come insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli ai sensi dell'art.10 della L.R. n. 12/2005, in ordine alle caratteristiche tipologiche, alla morfologia urbana, ai tipi edilizi, alle destinazioni d'uso ed ai parametri di edificabilità.

- Ambito 1 - Centro storico urbano;
- Ambito 2 - Identità storico culturale;
- Ambito 3 – Residenziale saturo ad alta densità;
- Ambito 4 – Residenziale saturo di media densità;
- Ambito 5 – Residenziale di moderata densità;
- Ambito 6 – Residenziale di bassa densità;
- Ambito 7 – Terziario, commerciale e direzionale;
- Ambito 8 – Ambito residenziale da riconversione terziario, commerciale e direzionale;
- Ambito 9 – Frammisto commerciale - residenziale della Comasina;
- Ambito 10 – Attività produttive consolidate;
- Ambito 11 – Ambito residenziale da riconversione produttiva;
- Ambito 12 – Impianti tecnologici;
- Ambito 13 – Piani attuativi in esecuzione;
- Ambito 14 – Impianti di distribuzione carburante per autotrazione;
- Ambito 15 – Piano particolareggiato NPP1.

Art.15 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO ESTERNO AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI MATRICE AGRICOLA E DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO

- Ambito 16 – Parco Regionale delle Groane;
- Ambito 17 – Paesaggistico di tutela ambientale;
- Ambito 18 – Ambito destinato all'agricoltura.

Art.16 AMBITO 1 - CENTRO STORICO URBANO

16.1 Definizioni

Il Piano delle Regole definisce come ambito centro storico urbano le parti di territorio interessate da insediamenti aventi rilevante interesse storico, artistico e monumentale; intesi come ambiti insediativi in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico dell'architettura dell'edificio sia dal valore morfologico urbano degli edifici aggregati. Tali ambiti, luoghi della memoria

locale, costituiscono complessi culturali ed ambientali in grado di assumere un ruolo di polarizzazione nel sistema territoriale e comprendono strutture insediative tipicamente urbane che hanno evidente qualità architettonica e particolari pregi sotto il profilo storico e urbanistico.

Essi costituiscono un'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell'abitare ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche.

Questo ambito è suddiviso in due sotto ambiti principali:

- **Tessuto storico;**
- **Tessuto di carattere moderno.**

Ai sensi dell'art.27 della Legge 5 agosto 1978 n° 457 e successive modificazioni e integrazioni, tali ambiti sono finalizzati alla valorizzazione e riqualificazione fisica e sociale dei tessuti urbani in essi compresi.

16.2 Obiettivi

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per questo ambito sono:

- la salvaguardia e la valorizzazione delle particolarità ambientali;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici;
- il mantenimento/miglioramento della quantità complessiva di spazi di verde privato;
- il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sotto utilizzato;
- il risanamento del tessuto edilizio con interventi di riqualificazione coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici del tessuto storico urbano.

16.3 Destinazione d'uso

La destinazione principale è la residenza (GF1).

Sono escluse dall'ambito centro storico urbano le seguenti destinazioni d'uso:

- le attività produttive descritte ai gruppi GF 2.1 e GF 2.2;
- le attività terziarie descritte al gruppo GF 3.2;
- le attività commerciali descritte ai gruppi GF 4.1.2, GF 4.1.3, GF 4.1.4, GF 4.2.2, GF 4.3, GF 4.4.

Sono ammesse tutte le altre destinazioni sempreché l'inserimento di nuove destinazioni d'uso non risultino incoerenti con i caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare come disposto al successivo art. 45.3 (salvaguardia dei valori morfologici ed ambientali).

16.4 Allineamento edilizio

Nell'elaborato grafico PR1 sono indicati gli allineamenti edilizi urbani (cortina edilizia) da conservare e da valorizzare anche attraverso la disposizione degli eventuali nuovi edifici.

L'indicazione di allineamento è finalizzata al mantenimento o alla ricostituzione della cortina edilizia, pertanto comporta l'obbligo di allineare sul tracciato indicato l'edificio o una sua parte.

16.5 Area pubblica / tratto stradale e nodi dello spazio pubblico da riqualificare

Nell'elaborato grafico PR1 sono indicati:

- le aree pubbliche e/o tratti stradali di cerniera tra i percorsi e le attrezzature di uso pubblico da riqualificare;
- i nodi dello spazio pubblico;
- i percorsi pedonali/veicolari pubblici di interesse storico.

Rientrano in questa categoria i tracciati storici intorno ai quali si sono addensati i primi nuclei originari. Gli interventi su questi tracciati saranno indirizzati alla trasmissione dei valori storici e artistici ancora presenti ed al recupero degli impianti originari. Pertanto si promuovono azioni volte alla riqualificazione degli spazi

esistenti dove questi si presentino discontinui e frammentari (nodi dello spazio pubblico), al fine di garantire l'opportuna coerenza di caratteri, le dotazioni di attrezzature e la coerenza di immagine con particolare attenzione ai percorsi pedonali, nonché dell'identità sociale.

16.6 Percorsi pedonali di interesse generale, storico e ambientale

Nell'elaborato grafico PR1 sono indicati i percorsi pedonali pubblici e privati di interesse generale, storico ed ambientale. Gli itinerari pedonali individuati hanno l'obiettivo di valorizzare e recuperare le risorse storico monumentali ed ambientali esistenti.

In questa categoria rientrano quindi i percorsi che garantiscono la fruibilità delle aree di interesse ambientale, di connessione con le attrezzature collettive e di relazione con il tessuto storico. Gli interventi sono rivolti all'integrazione degli spazi disponibili, destinandoli alla mobilità pedonale e ciclabile.

16.7 Volumi accessori

Sono consentiti costruzioni accessorie alla residenza quali box pertinenziali, tettoie, piccoli locali di deposito, anche sul confine del lotto, in deroga alla distanza "Dc" e "Df", previo concordato con i confinanti, purché la loro altezza "H" non superi m. 2.50 all'estradosso della copertura e purché vengano rispettati gli indici "Rc".

16.8 Tessuto Storico

Nel sotto ambito Tessuto Storico sono individuati gli edifici e gli ambiti che riprendono strutture insediative originarie, sostanzialmente non alterate nell'impianto tipologico, ovvero coerenti con le tracce cartografiche rinvenibili nelle mappe storiche dei catasti ottocenteschi. Vengono riconosciute, in particolare, le seguenti tipologie:

- 1 - Edificio di valore monumentale**
- 2 - Edificio di pregio**
- 3- Ambiti di riqualificazione urbana.**

1 – EDIFICIO DI VALORE MONUMENTALE - unità di particolare rilevanza architettonica ed urbana da salvaguardare

Si tratta di edifici puntuali o di sistemi insediativi semplici con relative aree di pertinenza, di natura civile, amministrativa o religiosa, che per il loro valore storico e per le tracce documentarie residue dell'impianto fondativo originario, sono di riferimento all'interno del tessuto storico. Mantengono intatti i caratteri storici della tipologia edilizia e della forma urbana, intesa come rapporto tra l'edificio e gli spazi aperti circostanti ai luoghi pubblici (vie, piazze, percorsi) o le pertinenze private (corti, giardini, parchi).

Questi edifici sono ancora oggi riconoscibili per la coerenza dell'impianto tipologico, la qualità materica e gli elementi di pregio architettonico ed ambientale.

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Prescrizioni particolari

Gli interventi edilizi devono essere finalizzati alla conservazione integrale della struttura architettonica ed al ripristino dell'impianto distributivo originario.

2 - EDIFICIO DI PREGIO

Si tratta di sistemi insediativi semplici, caratterizzati da un edificio principale, emergente per qualità storico- architettonica, a cui sono aggregati a uno o più corpi di servizio. Si individua la rilevanza consolidata di tali impianti all'interno del contesto urbano già dai catasti ottocenteschi, nei quali emergono come capisaldi di una struttura insediativa più complessa.

L'importanza dell'impianto architettonico, espresso da elementi anche di pregio, è rafforzata dalla sua natura rappresentativa ed estroversa e compone un sistema urbano stilisticamente coerente che si pone in continuità con gli edifici adiacenti lungo i percorsi o le aree pubbliche. Anche i corpi di servizio generalmente sono realizzati con buona qualità architettonica e coerenza di impianto. L'intero sistema si caratterizza per la pertinenza ambientale di pregio.

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo.

Prescrizioni particolari

Tutti gli interventi dovranno prevedere la conservazione della tipologia e della morfologia originaria dell'edificio e delle relative pertinenze. E', comunque, vincolata la salvaguardia del patrimonio arboreo esistente qualora di pregio ambientale, ovvero quando è messo a dimora da più di venticinque anni.

3 – AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Si tratta di sistemi insediativi semplici o complessi caratterizzati da edifici prevalentemente di impianto originario e di matrice agricola, con o senza particolare pregio architettonico ma rilevanti per il tessuto urbano che compongono.

Quest'ultimo è individuato da corti poste in sequenza, sul modello dell'impianto "chiuso" o "semichiuso", caratterizzati dalla presenza isolata o a cortina di corpi di servizio quali fienili e rustici agricoli.

Sono generalmente organizzati come complessi rurali strutturati intorno a spazi comuni (insediamenti con case a corte), ovvero come corti urbane riconoscibili e definite (case a corte).

Gli "insediamenti con case a corte" sono composti da tessuti urbani solitamente unitari ma eterogenei nell'architettura degli edifici che li compongono e sono connotati da una maglia di percorsi interni, la cui complessità e articolazione struttura ciascun ambito dando forma all'insediamento ed alle sue parti; nella percezione ravvicinata è evidente l'aprirsi di spazi interni in sequenza, percepiti attraverso elementi di collegamento che mettono in relazione edifici differenti per epoca di costruzione, tipologia e forma. Generalmente i corpi di servizio sono interni al comparto e quindi lontano dalla strada pubblica, con esempi di fienili anche di qualità rilevante; perimetralmente sono disposti i corpi residenziali distribuiti da scala comune esterna o interna al corpo edilizio. Nei manufatti più rappresentativi sono presenti elementi caratteristici come il ballatoio o la loggia profonda con portico sottostante, il portale e l'androne. Il fronte loggiato con il portico al piano terreno si volge sempre verso la corte, distinguendo il fronte interno da quello lungo la strada. Tale carattere di individualità distingue spazialmente e formalmente il luogo pubblico della strada da quello della corte, sempre nominalmente riconoscibile.

Le "case a corte" sono sistemi insediativi semplici caratterizzati da corpi di fabbrica che definiscono corti rurali di sviluppo unitario con portico e loggia interna, prevalentemente distribuiti da ballatoi. La giacitura dei manufatti è prevalentemente perimetrale alla corte e non sempre continua lungo tutto il lotto; in quest'ultimo caso la continuità è garantita da muri di cinta posti a filo strada. In ogni caso, è sempre leggibile la dimensione complessiva e unitaria della corte, il cui centro è talvolta occupato da pozzi per l'acqua o alberature. Lo spazio di pertinenza, contraddistinta da una superficie permeabile quasi priva di piante d'alto fusto, oltre ad essere luogo di passaggio, è anche area comune a margine dell'unità residenziale e rurale.

Appartengono inoltre a tali ambiti i sistemi insediativi caratterizzati da attività produttive funzionalmente obsolete, individuate da aggregazioni edilizie di scarso pregio architettonico e tipologicamente avulse dal tessuto urbano circostante.

L'azione di salvaguardia e di valorizzazione deve essere finalizzata ad un complessivo recupero sia degli edifici che degli spazi aperti.

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che non comportino aumento della SLP, alterazione delle caratteristiche architettoniche e ambientali.

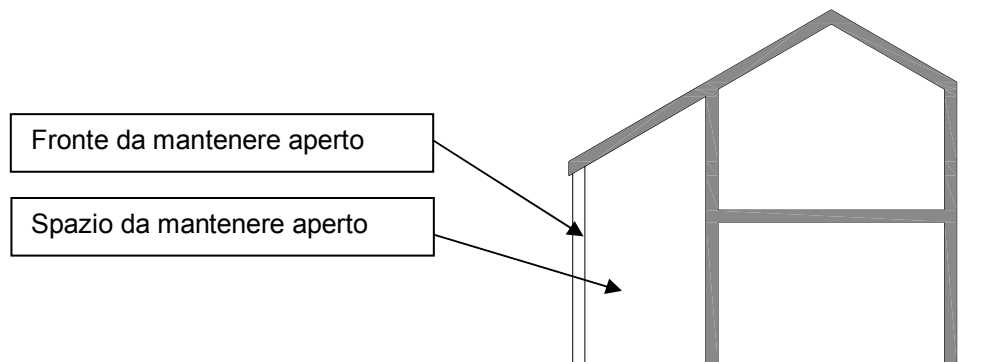
Gli interventi sono ammessi a titolo abilitativo semplice quando non comportano modifiche del sedime e della sagoma degli edifici esistenti, anche nel caso di recupero a fini residenziali di edifici adibiti in precedenza ad altro uso.

Nel caso l'intervento si qualifichi come ristrutturazione edilizia, non comportanti modifiche del sedime o della sagoma del fabbricato, è subordinato al rilascio di un permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici. In questo caso il permesso di costruire dovrà essere esteso almeno ad un singolo edificio, come tale individuato per tipologia ed architettura.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica comportanti modifiche del sedime, della sagoma del fabbricato o di nuova edificazione sono subordinati a pianificazione attuativa ovvero Piano di Recupero. In questo caso il piano attuativo dovrà essere esteso almeno ad un singolo isolato o sua parte oppure essere limitato anche ad un singolo edificio, come tale individuato per tipologia ed architettura a seguito di deliberazione dell'organo comunale competente per l'adozione del piano medesimo. L'ambito minimo d'intervento dovrà comunque evitare interventi frammentati e non raccordati tipologicamente e morfologicamente con il contesto.

Sono ammessi altresì interventi di adeguamento qualitativo tipologico e recupero esclusivamente per i rustici di origine agricola, con l'osservanza delle prescrizioni:

- oggetto dell'intervento devono essere i corpi edilizi costruiti originariamente a servizio dell'agricoltura (stalle, fienili e ricoveri per le attrezzature agricole) che conservano tuttora la destinazione originaria o che risultano dismessi, aventi strutture verticali e pareti perimetrali in materiale lapideo e/o in muratura; sono compresi nelle presenti disposizioni anche quei corpi rustici parzialmente riutilizzati come ricovero per autovetture, mentre non sono considerati rustici ai sensi delle disposizioni del presente articolo, i manufatti di recente costruzione, quelli realizzati con struttura portante in ferro, in cemento armato o in generale con strutture prefabbricate;
- non è ammesso il recupero delle superfetazioni aggiuntive al corpo di fabbrica, quali baracche, manufatti precari e in generale tutto ciò che palesemente è aggiunto e quindi difforme dal carattere unitario del corpo edilizio oggetto di intervento di recupero;
- l'intervento edilizio non deve comportare aumento della superficie coperta;
- l'intervento edilizio non deve comportare aumento dell'altezza massima esistente;
- l'intervento edilizio non deve comportare modifica della configurazione geometrica della copertura preesistente;
- devono essere mantenute la struttura portante dei corpi di fabbrica, le pareti perimetrali se in pietra o in mattone pieno, la struttura lignea della copertura e per quanto possibile gli elementi discontinui di copertura (coppi);
- eventuali elementi strutturali degradati così come parti ammalorate evidentemente non recuperabili, potranno essere oggetto di intervento di sostituzione o ricostruzione con materiali e tecniche costruttive compatibili con il carattere originario del manufatto, senza alterazione dell'impianto edilizio e della tipologia e salvaguardando gli eventuali elementi di pregio;
- non è ammesso il tamponamento perimetrale dell'eventuale spazio aperto coperto dal manto di copertura e sostenuto da ordini di pilastri e che costituisce avancorpo del fienile;



- non è ammessa la realizzazione di nuovi corpi scala esterni al limite delle delimitazioni perimetrali esterne;
- non è ammessa la realizzazione di sporti aggettanti aperti;
- ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale diretta dell'unità immobiliare recuperata è ammessa la creazione di lucernari in pendenza di falda.

Per tutti i diversi tipi d'intervento, in caso di integrale demolizione, la successiva ricostruzione è subordinata a Piano di Recupero con SLP pari all'esistente al momento della demolizione, individuata sulla base del catasto storico o altro documento probatorio analogo, con esclusione delle superfetazioni aggiunte ai corpi originari. L'individuazione dell'edificabilità esistente dovrà costituire elaborato obbligatorio del piano attuativo.

Uf ≤ esistente

Rc ≤ esistente

Spd ≥ esistente

H = esistente e comunque non superiore all'altezza degli edifici circostanti di carattere storico e artistico.

L'intervento di ripristino edilizio è condizionato all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- sia presentato a cura e spese del concessionario, rilievo geometrico e materico dell'edificio a firma di un tecnico abilitato comprovante le caratteristiche architettoniche dell'edificio originario; i dati relativi alla consistenza edilizia esistente dovranno essere altresì suffragati da atto autorizzativo originario ovvero documentazione catastale storica ventennale o da altro atto probatorio analogo;
- l'intervento edilizio di ricostruzione sia finalizzato alla realizzazione di un manufatto avente le medesime caratteristiche dell'edificio originario per quanto attiene alla consistenza edificata in termini di S.I.p., superficie coperta e tipologia edilizia.

Prescrizioni particolari

Le aree di pertinenza dovranno essere conservate in modo da valorizzare l'unità a corte su cui insistono. L'eventuale ricostruzione è, comunque, vincolata alla salvaguardia del patrimonio arboreo esistente qualora di pregio ambientale, ovvero quando è messo a dimora da più di venticinque anni.

16.9 Tessuto di Carattere Moderno

Vengono individuati gli edifici e gli ambiti di recente edificazione, conseguenti a sostituzioni integrali degli impianti originari o a saturazioni di spazi vuoti interstiziali; si possono porre in contrasto con la forma urbana della città storica o in coerenza con l'impianto morfologico e la tipologia edilizia originari.

Viene riconosciuta, in particolare, la seguente tipologia:

1 - Tessuti di recente costruzione

Si tratta di sistemi edilizi di carattere complesso e di recente costruzione, non sempre coerenti con il manufatto preesistente; spesso privi di pregio architettonico, si pongono in continuità o discontinuità col tessuto urbano ma sempre in contrasto con la città storica per l'impianto architettonico e dimensionale.

Caratterizzati da regole di aggregazione avulse dall'ambito del Centro Storico, sono il risultato di interventi puntuali di rilettura del contesto urbano.

In alcuni casi la tipologia utilizzata (palazzina o corpi in linea multipiano) nega l'allineamento stradale, presenta facciate simili sui quattro lati e definisce comparti urbani disomogenei con minime pertinenze a verde; in altri casi il tentativo di porsi in continuità con gli edifici adiacenti a cortina lungo il tracciato stradale, restituisce un manufatto di forte impatto visivo.

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

In caso di integrale demolizione dell'edificio, la successiva ricostruzione è subordinata a redazione di Piano di Recupero finalizzato alla ricomposizione dell'impianto morfologico e storico originario, con SLP. pari all'esistente al momento della demolizione, individuata sulla base del catasto storico o altro documento probatorio analogo, con esclusione delle superfetazioni aggiunte ai corpi originari.

L'individuazione dell'edificabilità esistente dovrà costituire elaborato obbligatorio del piano attuativo da presentare contestualmente.

Uf ≤ esistente

Rc ≤ esistente

Spd ≥ esistente

H = esistente e comunque non superiore all'altezza degli edifici circostanti di carattere storico e artistico

Prescrizioni particolari

L'eventuale ricostruzione è comunque vincolata alla salvaguardia del patrimonio arboreo esistente qualora di pregio ambientale, ovvero quando è messo a dimora da più di venticinque anni.

Art.17 AMBITO 2 – IDENTITÀ STORICO CULTURALE

17.1 Definizione

E' il tessuto edilizio del periodo di formazione preindustriale e successivo, che presenta nel suo insieme un rilevante valore storico culturale, caratterizzati da complessi edilizi di particolare pregio architettonico - ambientale che costituiscono, nel complesso, fattori caratterizzanti l'ambiente urbano esterni al nucleo originario, disposti prevalentemente lungo il tracciato del sedime ferroviario ed episodicamente nella maglia urbana.

17.2 Obiettivi

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- la salvaguardia dei caratteri complessivi dell'ambiente ed in particolare della quantità e qualità degli elementi verdi;
- il mantenimento e salvaguardia dei caratteri tipologici, architettonici e morfologici dei fabbricati edilizi ed in particolare del rapporto fra il singolo edificio, il giardino e lo spazio pubblico;
- la conservazione delle singole piante notevoli per età, altezza, specie e portamento.

17.3 Destinazioni d'uso

La destinazione principale è la residenza (GF1).

Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni d'uso:

- Tutte le attività produttive descritte ai gruppi GF 2;
- le attività terziarie descritte al gruppo GF 3.2;
- le attività commerciali descritte ai gruppi GF 4.1.2, GF 4.1.3, GF 4.1.4, GF 4.2.2, GF 4.3, GF 4.4.

17.4 Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice, ad eccezione degli interventi di demolizione e nuova edificazione, con o senza frazionamento, di lotti aventi estensione superiore a mq 1.000, che sono assentiti con permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici.

Uf ≤ 0.20 mq/mq

Rc ≤ 25%

Spd ≥ 55%

H ≤ m. 7.00 con una massimo di n°2 piani fuori terra.

Dc ≥ m. 5.00

Df ≥ m. 10.00 salvo il mantenimento della cortina edilizia

Ds ≥ m. 5.00 salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale

17.5 Verde e sistemazione della parte inediticata dei lotti

17.5.1 La superficie libera dei lotti, non occupata da edificazioni sopra o sotto suolo, sarà sistemata a verde o pavimentata: le pavimentazioni non potranno occupare più del 20% della superficie libera da edificazioni sopra o sotto suolo. La sistemazione a verde dovrà prevedere la messa a dimora di almeno un albero d'alto fusto ogni 50 mq di superficie libera.

17.5.2 E' vietato sradicare, danneggiare o abbattere alberi d'alto fusto, notevoli per specie, portamento, dimensione, età, salvo i casi di necessità determinata da morte, malattie o pericolosità delle piante stesse per le persone o per le cose.

17.5.3 In tutti gli interventi edilizi dovrà essere garantito il mantenimento delle piante d'alto fusto esistenti e dei caratteri ambientali delle aree verdi. A tale scopo, in sede di procedura abilitativa, dovrà essere prodotto il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'individuazione dei singoli alberi, specificandone l'altezza ed il diametro del tronco, e delle zone alberate o cespugliate, esistenti e di progetto e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazione, recinzioni, arredi fissi, ecc.) nonché l'indicazione degli alberi dei quali sia previsto l'abbattimento o lo spostamento. L'abbattimento degli alberi notevoli per specie, portamento, dimensione, età, è ammesso esclusivamente per le cause indicate ai precedenti paragrafi; pertanto, alla documentazione di progetto, dovrà essere allegata l'eventuale richiesta di abbattimento, accompagnata da una relazione asseverata da un dottore agronomo iscritto all'Albo. Inoltre il progetto dovrà essere accompagnato dalla individuazione dell'area di cantiere e delle misure che verranno adottate per la salvaguardia delle alberature esistenti, in coerenza con quanto disposto nel Regolamento del Verde comunale.

17.5.4 In caso di interventi di nuova edificazione su lotti liberi o di sistemazione delle parti inediticate dei lotti, dovranno essere posti a dimora alberi di alto fusto in modo da avere complessivamente almeno una pianta ogni 50 mq. di superficie libera da edificazioni sopra o sotto suolo. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi opportunamente collocati in rapporto ai fabbricati ed alle viste dagli spazi pubblici e privati, rispettando i sestri di impianto specifici delle specie arboree considerate.

17.5.5 Non sono ammessi movimenti di terra né modificazioni dell'assetto del suolo se non per lievi ondulazioni del terreno che potranno comportare rilievi o avvallamenti fino m. 0,50 rispetto alla quota media del lotto precedente la sistemazione.

Art.18 AMBITO 3 – RESIDENZIALE SATURO AD ALTA DENSITÀ

18.1 Definizione

E' la zona consolidata occupata prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio della città compatta, costituito da isolati prevalentemente delimitati dalle sedi stradali e fronti edilizi compatti. Comprende aree urbanizzate altamente sature dal punto di vista edilizio e che presentano ridotte possibilità di edificazione interstiziale o di margine ovvero interamente completata.

18.2 Obiettivi

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- la realizzazione di interventi finalizzati al recupero ed al completamento del carattere originario del tessuto urbano;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive con la sostituzione delle residue presenze produttive inglobate nel tessuto residenziale e/o funzionalmente obsoleti;
- migliorare la qualità del tessuto urbano data la variegata presenza di tipologie edilizie a favore di una ricomposizione tipologica dell'isolato, ovvero al consolidamento e recupero degli allineamenti in cortina verso un miglioramento dei caratteri scomposti ed alternanza di pieni e vuoti presenti.

18.3 Destinazioni d'uso

La destinazione principale è la residenza (GF1).

Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni d'uso:

- le attività produttive descritte ai gruppi GF 2.1, G.F 2.2;
- le attività terziarie descritte al gruppo GF 3.2;
- le attività commerciali descritte ai gruppi GF 4.1.3, GF 4.1.4, GF 4.2.2, GF 4.3, GF 4.4.

18.4 Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice.

Uf ≤ 0.70 mq/mq

Rc ≤ 40%

Spd ≥ 40%

H ≤ come definita nell'elaborato grafico PR3.

Dc ≥ m. 5.00

Df ≥ m. 10.00 salvo il mantenimento della cortina edilizia

Ds ≥ m. 5.00 salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale

Norma Speciale: L'ambito ubicato ad ovest della via Diaz, ricompreso tra le vie Bellini e Bonaparte, deve prevedere l'allargamento della via Diaz al fine di poter allargare la stessa via Diaz per un calibro stradale a doppio senso di marcia (9.00 m.), nonché l'arretramento stradale su via Bonaparte in allineamento alla recinzione esistente sul lato ovest del lotto. Tali allineamenti stradali debbono essere opportunamente raccordati. In questo caso è facoltà della proprietà di applicare quanto prescritto all'art.36 comma 2 secondo paragrafo.

Art.19 AMBITO 4 – RESIDENZIALE SATURO DI MEDIA DENSITÀ

19.1 Definizione

E' la zona consolidata occupata prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondente in parte al tessuto edilizio della città compatta e a tessuti edificati in periodi recenti, comprende aree urbanizzate prevalentemente edificate, con possibilità di completamento. E' costituita da isolati misti delimitati dalle sedi stradali nonché dalla presenza di fabbricati centro lotto (ville e palazzine).

19.2 Obiettivi

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive con la sostituzione delle presenze produttive inglobate nel tessuto residenziale e/o funzionalmente obsoleti;
- ricomporre la frammentarietà e disomogeneità del tessuto misto esistente;
- migliorare la qualità del tessuto urbano mediante la razionalizzazione dell'edificato, favorendo la ridefinizione degli isolati mediante edificazione a cortina o a centro lotto (arretramento dal filo recinzione);
- il completamento del tessuto edilizio con interventi di nuova edificazione o riedificazione coerenti con i caratteri del tessuto di appartenenza;
- il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato.

19.3 Destinazioni d'uso

La destinazione principale è la residenza (GF1).

Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni d'uso:

- le attività produttive descritte ai gruppi GF 2.1, G.F 2.2;
- le attività terziarie descritte al gruppo GF 3.2;
- le attività commerciali descritte ai gruppi GF 4.1.3, GF 4.1.4, GF 4.2.2, GF 4.3, GF 4.4.

19.4 Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice.

Uf ≤ 0.50 mq/mq

Rc ≤ 30%

Spd ≥ 50%

H ≤ come definita nell'elaborato grafico PR3.

Dc ≥ m. 5.00

Df ≥ m. 10.00 salvo il mantenimento della cortina edilizia

Ds ≥ m. 5.00 salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale

Art.20 AMBITO 5 – RESIDENZIALE DI MODERATA DENSITÀ

20.1 Definizione

E' la zona consolidata occupata da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio sorto in periodi recenti. E' costituito da isolati prevalentemente caratterizzati dalla presenza di fabbricati centro lotto (ville e piccole palazzine).

20.2 Obiettivi

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive con la sostituzione delle puntuali presenze produttive inglobate nel tessuto residenziale e/o funzionalmente obsoleti;
- il completamento del tessuto edilizio con interventi di nuova edificazione o riedificazione coerenti con i caratteri del tessuto di appartenenza;
- il mantenimento dell'edificato con tipologia isolata;
- il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato.

20.3 Destinazioni d'uso

La destinazione principale è la residenza (GF1).

Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni d'uso:

- le attività produttive descritte ai gruppi GF 2.1, G.F 2.2;
- le attività terziarie descritte al gruppo GF 3.2;
- le attività commerciali descritte ai gruppi GF 4.1.3, GF 4.1.4, GF 4.2.2, GF 4.3, GF 4.4.

20.4 Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice.

Uf ≤ 0.35 mq/mq

Rc ≤ 25%

Spd ≥ 55%

H ≤ come definita nell'elaborato grafico PR3.

Dc ≥ m. 5.00

Df ≥ m. 10.00

Ds ≥ m. 5.00

Art.21 AMBITO 6 – RESIDENZIALE DI BASSA DENSITÀ

21.1 Definizione

E' la zona consolidata occupata da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio a bassa densità dal punto di vista edilizio. E' costituito da tessuti prevalentemente isolati rispetto all'agglomerato urbano, caratterizzati esclusivamente dalla presenza di edifici centro lotto (villini).

21.2 Obiettivi

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- il contenimento dell'edificato esistente a fronte del recupero ambientale e paesaggistico;
- il mantenimento dell'edificato con tipologia isolata;
- il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato.

21.3 Destinazioni d'uso

La destinazione principale è la residenza (GF1).

Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni d'uso:

- tutte le attività produttive descritte ai gruppi GF 2;
- tutte le attività terziarie descritte al gruppo GF 3;
- le attività commerciali descritte ai gruppi GF 4.1.2, GF 4.1.3, GF 4.1.4., GF 4.2.1, GF 4.2.2, GF 4.3, GF 4.4.

21.4 Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice.

Uf ≤ 0.15 mq/mq

Rc ≤ 20%

Spd ≥ 60%

H ≤ come definita nell'elaborato grafico PR3.

Dc ≥ m. 5.00

Df ≥ m. 10.00

Ds ≥ m. 5.00

Art.22 AMBITO 7 – TERZIARIO COMMERCIALE E DIREZIONALE

22.1 Definizione

E' la zona consolidata occupata da insediamenti commerciali, terziarie e direzionali, situati prevalentemente ai margini del territorio comunale e lungo la via di scorrimento sovracomunale SP 44 BIS "Comasina".

22.2 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali di questo ambito sono le attività terziarie e commerciali descritte ai gruppi GF 3 e GF 4, con le specificazioni ivi contenute.

In particolare si intendono ricomprese nella destinazione terziario commerciale e direzionale, in quanto pertinenze della stessa:

- residenza per esigenze di custodia e servizio nella misura di un alloggio non superiore di mq. 150 di SLP per ciascuna unità di almeno mq. 300 di SLP; per unità terziarie, commerciali e direzionali di minore dimensione è esclusa la realizzazione di superfici residenziali;

Il vincolo di pertinenza delle residenze dovrà essere sancito con atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, da esibire in sede di procedura abilitativi.

Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni d'uso:

- la residenza GF 1
- le attività produttive descritte ai gruppi GF 2.1, GF 2.2
- le attività commerciali descritte ai gruppi GF 4.4.

Le attività commerciali descritte al gruppo GF 4.1.4 (**GS**), sono ammissibili solo negli ambiti individuati nelle tavole di Piano con la rispettiva sigla (**GS**).

22.3 Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice.

Uf ≤ 0.60 mq/mq

Rc ≤ 50%

Spd ≥ 30%

H ≤ m. 10.00

Dc ≥ m. 5.00

Df ≥ m. 10.00

Ds ≥ m. 5.00

Art.23 AMBITO 8 – AMBITO RESIDENZIALE DA RICONVERSIONE TERZIARIO, COMMERCIALE E DIREZIONALE

23.1 Definizione

Si tratta di ambiti puntuali occupati da attività destinate al terziario, commercio e direzionale esistenti, in parte dismesse per le quali una conversione ad altro uso appare desiderabile in ragione della loro collocazione in rapporto al tessuto residenziale ed alla maglia stradale.

23.2 Obiettivi

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- la riconversione funzionale con l'introduzione di funzioni ed edifici coerenti con la collocazione urbana;
- la sostituzione delle strutture edilizie incompatibili con il tessuto residenziale circostante.

23.3 Destinazioni d'uso

La destinazione principale è la residenza (GF1).

Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni d'uso:

- le attività produttive descritte ai gruppi GF 2.1, GF 2.2;
- le attività terziarie descritte al gruppo GF 3.2;
- le attività commerciali descritte ai gruppi GF 4.1.3, GF 4.1.4, GF 4.2.2, GF 4.3, GF 4.4.

23.4 Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Gli interventi si attuano con titolo abilitativo semplice. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e comunque tutti gli interventi comportanti nuova edificazione, la procedura abilitativa è subordinata al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, per gli aspetti planivolumetrici esteso all'intero ambito perimetrato nelle tavole di Piano, finalizzato in particolare al miglioramento della qualità morfologica del tessuto ove si colloca e della dotazione di spazi per la sosta dei veicoli.

I parametri edilizi ed urbanistici degli ambiti sottoposti al presente articolo sono definiti dalla seguente tabella:

COMPARTO	Sf (mq)	Uf (mq/mq)	Rc (%)	Spd (%)	H
CTR-1	3.238	0.50	30	50	3FT H ≤ 10.00 m.

Per i restanti parametri vale quanto di seguito:

Dc ≥ m. 5.00

Df ≥ m. 10.00

Ds ≥ m. 5.00

Art.24 AMBITO 9 – FRAMMISTO COMMERCIALE – RESIDENZIALE DELLA COMASINA

24.1 Definizione

Si tratta di ambiti collocati lungo il tracciato stradale della SP. 44 "Comasina", caratterizzati da una commistione funzionale tra attività commerciali dislocata nella maggior parte dei casi al piano terra e attività residenziale collocata ai piani superiori.

24.2 Obiettivi

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- il mantenimento della commistione funzionale esistente;

- il recupero e riqualificazione delle strutture edilizie esistenti che si affacciano sul tracciato stradale della SP 44 "Comasina", a favore della configurazione della tipologia della "strada mercato";

24.3 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale di questo ambito è l'attività commerciale.

Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni d'uso:

- le attività produttive descritte ai gruppi GF 2.1, GF 2.2;
- tutte le attività terziarie descritte al gruppo GF 3;
- le attività commerciali descritte ai gruppi GF 4.1.4, GF 4.2.2;

Prescrizioni particolari

In virtù delle caratteristiche morfologiche descritte nella definizione di questo ambito, la destinazione d'uso residenziale non è ammissibile ai piani terra degli edifici ed è esclusivamente ammissibile nei piani superiori sovrastanti le attività commerciali.

24.4 Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice.

Uf ≤ esistente

Rc ≤ esistente

Spd ≥ esistente

H ≤ m. 10.00

Dc ≥ m. 5.00

Df ≥ m. 10.00 salvo il mantenimento della cortina edilizia

Ds ≥ m. 5.00 salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale

Art.25 AMBITO 10 – ATTIVITÀ PRODUTTIVE CONSOLIDATE

25.1 Definizione

E' la zona consolidata occupata da impianti produttivi industriali o a questi assimilabili e dalle relative attrezzature per lo più di recente edificazione. Per questo ambito il permanere della destinazione produttiva appare appropriata in relazione alla sua collocazione, estensione ed accessibilità rispetto all'agglomerato urbano.

25.2 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali di questo ambito sono le attività produttive artigianali ed industriali descritte al gruppo GF 2, con le specificazioni ivi contenute.

In particolare si intendono ricomprese nella destinazione produttiva, in quanto pertinenze della stessa:

- residenza per esigenze di custodia e servizio, nella misura di un alloggio non superiore di mq. 150 di SLP per ciascuna unità produttiva di almeno mq. 300 di SLP; per unità produttive di minore dimensione è esclusa la realizzazione di superfici residenziali;
- uffici, esposizione e spazi di commercializzazione dei prodotti aziendali, nella misura massima del 30% della SLP dell'unità produttiva.

Il vincolo di pertinenza delle residenze dovrà essere sancito con atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, da esibire in sede di procedura abilitativi.

Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni d'uso:

- la residenza GF 1;

- tutte le attività terziarie descritte al gruppo GF 3;
- le attività commerciali descritte ai gruppi GF 4.1.2, GF 4.1.3, GF 4.1.4, GF 4.3, GF 4.4.

25.3 Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice.

Uf ≤ 0.55 mq/mq

Rc ≤ 50%

Spd ≥ 30%

H ≤ m. 10.00

Dc ≥ m. 5.00

Df ≥ m. 10.00

Ds ≥ m. 5.00

Art.26 AMBITO 11 – AMBITO RESIDENZIALE DA RICONVERSIONE PRODUTTIVA

26.1 Definizione

Si tratta di ambiti puntuali occupati da attività produttive esistenti, per le quali una conversione ad altro uso appare desiderabile in ragione della loro collocazione in rapporto al tessuto residenziale ed alla maglia stradale. In tal senso il Piano individua tali ambiti come parti del territorio che necessitano di interventi di riorganizzazione funzionale e di sostituzione delle strutture edilizie.

26.2 Obiettivi

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- la riconversione funzionale con l'introduzione di funzioni ed edifici coerenti con la collocazione urbana;
- la sostituzione delle strutture edilizie incompatibili con il tessuto residenziale circostante.

26.3 Destinazioni d'uso

La destinazione principale è la residenza (GF1).

Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni d'uso:

- le attività produttive descritte ai gruppi GF 2.1, GF 2.2;
- le attività terziarie descritte al gruppo GF 3.2;
- le attività commerciali descritte ai gruppi GF 4.1.3, GF 4.1.4, GF 4.2.2, GF 4.3, GF 4.4.

26.4 Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Gli interventi si attuano con titolo abilitativo semplice. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e comunque tutti gli interventi comportanti nuova edificazione, la procedura abilitativa è subordinata al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, per gli aspetti planivolumetrici esteso all'intero ambito perimetrato nelle tavole di Piano, finalizzato in particolare al miglioramento della qualità morfologica del tessuto ove si colloca e della dotazione di spazi per la sosta dei veicoli.

I parametri edilizi ed urbanistici degli ambiti sottoposti al presente articolo sono definiti dalla seguente tabella:

COMPARTO	Sf (mq)	Uf (mq/mq)	Rc (%)	Spd (%)	H
PR-1	2.675	0.50	30	50	3 FT H≤10.00 m.
PR-2	2.537	0.35	25	55	2 FT H≤8.50 m.
PR-3	2.954	0.35	25	55	2 FT H≤8.50 m.
PR-4	3.698	0.35	25	55	2 FT H≤8.50 m.
PR-5	1.683	0.35	25	55	2 FT H≤8.50 m.
PR-6	2.097	0.70	30	50	3 FT H≤10.00 m.
PR-7	3.021	0.50	25	55	3 FT H≤10.00 m.
PR-8	4.198	0.50	25	55	3 FT H≤10.00 m.
PR-9	2.320	0.50	25	55	3 FT H≤10.00 m.
PR-10	2.615	0.70	30	50	3 FT H≤10.00 m.
PR-11	1.500	0.50	25	55	3 FT H≤10.00 m.
PR-12	2.052	0.50	25	55	3 FT H≤10.00 m.

Per i restanti parametri vale quanto di seguito:

Dc ≥ m. 5.00

Df ≥ m. 10.00 salvo il mantenimento della cortina edilizia

Ds ≥ m. 5.00 salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale

Art.27 AMBITO 12 – IMPIANTI TECNOLOGICI

27.1 Definizione

A questo ambito appartengono gli impianti e le strutture destinati ad impianti tecnologici di pubblica utilità quali: impianti per la trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica, impianti di depurazione e sollevamento acqua, impianti di laminazione fognaria, cabine di decompressione del gas, ecc., con i relativi edifici di supporto a tali attività.

27.2 Modalità d'intervento

La realizzazione delle linee elettriche e dei relativi sostegni non è soggetta a procedura abilitativa.

La realizzazione delle cabine di trasformazione e distribuzione degli impianti di pubblica utilità è soggetta a titolo abilitativo gratuito.

27.3 Indici e parametri

I parametri urbanistico-edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e dalle norme specifiche di cui alle leggi e regolamenti in vigore per i singoli usi.

Quando le cabine degli impianti di pubblica utilità vengono realizzate all'interno di ambiti edificabili il loro volume e la superficie coperta relativa non rientrano nel computo degli indici relativi agli ambiti. Le cabine potranno essere costruite sul confine dei lotti edificabili in deroga alle distanze Dc, Df, Ds, fissate per ciascun ambito; la loro altezza non potrà superare quella fissata dalle presenti norme per ciascun ambito, fatte salve necessità di altezze maggiori imposte da comprovati motivi tecnici, da esporre in sede di procedura abilitativa.

Le cabine di trasformazione, le sottostazioni e le linee elettriche, che rientrino nel campo di applicazione del DPCM 23.4.1992, dovranno rispettare quanto stabilito dallo stesso decreto e sue successive modifiche ed integrazioni in merito alle distanze di rispetto e ai limiti di esposizione.

Art.28 AMBITO 13 – PIANI ATTUATIVI IN ESECUZIONE

28.1 Definizione

A questo ambito appartengono tutti i Piani Attuativi in corso di esecuzione.

28.2 Modalità d'intervento, indici e parametri

In tutti gli ambiti residenziali e per le attività produttive, per i lotti compresi in piani attuativi vigenti o in itinere alla data di adozione del presente Piano, anche laddove non specificamente individuati nella tavola di Piano, continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di piano attuativo per tutto il periodo di validità di detto piano.

Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione, che non incidano sul dimensionamento generale del piano attuativo stesso, potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PRG in attuazione del quale sono stati approvati detti piani.

Ad ultimazione di tutti i lavori e interventi convenzionati, i piani attuativi a carattere residenziale in corso di esecuzione, vengono equiparati e normati secondo quanto previsto all'ambito N. 3 – Residenziale saturo ad alta densità.

Ad ultimazione di tutti i lavori e interventi convenzionati, i piani attuativi a carattere industriale in corso di esecuzione, vengono equiparati e normati secondo quanto previsto all'ambito N. 10 – Attività produttive consolidate.

Art.29 AMBITO 14 – IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE PER AUTOTRAZIONE

29.1 Definizioni

A questo ambito appartengono le zone occupate da impianti di distribuzione del carburante per autotrazione, di cui al gruppo funzionale "GF 4.4" e da fabbricati ed attività a questi annessi, con esclusione di qualunque altra destinazione d'uso.

29.2 Modalità d'intervento

In questa zona sono consentiti tutti gli interventi necessari a mantenere in efficienza gli impianti ed i fabbricati.

29.3 Indici e parametri

Per gli interventi di demolizione e nuova costruzione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

U_f ≤ 0,20 mq/mq

R_c ≤ 15%

H ≤ 1 piano, non superiore a m. 8.00

Art.30 AMBITO 15 – AMBITO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO NPP1

Il Piano individua l'ambito oggetto del Piano Particolareggiato NPP1, approvato dall'organo comunale competente. All'interno di tale ambito si applicano le disposizioni contenute in detto Piano Particolareggiato.

Art.31 AMBITO 16 – PARCO REGIONALE DELLE GROANE

Il Piano disciplina la porzione del territorio comunale ricompresa nel perimetro del Parco Regionale delle Groane in coerenza con le disposizioni contenute nella relativa legge istitutiva e con le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco.

Per tali aree, ogni intervento edilizio e di trasformazione territoriale deve risultare conforme alla disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) del Parco Regionale delle Groane, al quale le presenti norme fanno espresso riferimento.

All'interno del perimetro del Parco delle Groane si applica, ed è prevalente su ogni difforme norma, il vigente Piano Territoriale di Coordinamento del Parco e sue successive varianti, nonché i relativi piani di settore. Il suddetto piano è parte integrante del presente Piano.

Art.32 AMBITO 17 – PAESAGGISTICO E DI TUTELA AMBIENTALE

32.1 Definizioni

A questo ambito appartengono le aree che possiedono caratteristiche rilevanti sotto il profilo ambientale, naturalistico ed ecologico e che necessitano di una riqualificazione naturalistica dal punto di vista paesistico. Comprende quindi le aree destinate alla conservazione dei valori naturalistici esistenti, alla ricostruzione del bosco, al risanamento di elementi di degrado esistenti e le aree agricole costituenti elemento essenziale del paesaggio. Inoltre, tali aree sono interessate da corridoi ecologici a scala provinciale intese come fasce di territorio che presentano una continuità territoriale e che sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro.

32.2 Obiettivi

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio agricolo;
- la salvaguardia, la qualificazione ed il potenziamento in quanto funzionali alla tutela, al ripristino ed alla valorizzazione delle potenzialità ambientali e paesaggistiche della campagna. A tal fine si promuove la relazione tra l'uso del suolo a fini agricoli e la sua fruizione ambientale di tipo educativa, culturale, scientifica e ricreativa;
- lo sviluppo degli ecosistemi esistenti, in funzione del potenziamento dei corridoi ecologici, degli ambiti naturali e parchi esistenti nella cintura sovracomunale;
- favorire il riequilibrio ecologico dell'area attraverso la tutela e la ricostruzione degli habitat naturali;
- la diversificazione delle produzioni agricole nonché il mantenimento di forme di agricoltura di elevato significato storico – paesistico, al fine di favorire la biodiversità e la complessità ambientale;
- il risanamento degli elementi di degrado del paesaggio (eliminazione degli usi impropri del suolo).

32.3 Destinazioni d'uso

Si applica quanto previsto all'art.33 che disciplina l'ambito n.18 destinato all'attività agricola.

32.4 Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Si applica quanto previsto all'art.33 che disciplina l'ambito n.18 destinato all'attività agricola.

Prescrizioni particolari

Si applica quanto previsto all'art.33 che disciplina l'ambito n.18 destinato all'attività agricola.

Art.33 AMBITO 18 – AMBITO DESTINATO ALL'AGRICOLTURA

33.1 Definizioni

A questo ambito appartengono le aree di particolare valore ambientale, che compongono la struttura del paesaggio agrario e finalizzate al mantenimento ed alla valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio agricolo e che sono in sinergia con l'ambito paesaggistico e di tutela ambientale.

33.2 Obiettivi

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio agricolo;

- la salvaguardia, la qualificazione ed il potenziamento in quanto funzionali alla tutela, al ripristino ed alla valorizzazione delle potenzialità ambientali e paesaggistiche della campagna. A tal fine si promuove la relazione tra l'uso del suolo a fini agricoli e la sua fruizione ambientale di tipo educativa, culturale, scientifica e ricreativa;
- la diversificazione delle produzioni agricole nonché il mantenimento di forme di agricoltura di elevato significato storico – paesistico, al fine di favorire la biodiversità e la complessità ambientale.

33.3 Destinazioni d'uso

La destinazione principale è l'attività agricola e sono ammesse esclusivamente le opere di cui all'art. 59 comma 1 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Risulta, inoltre, ammessa l'esercizio dell'attività di agriturismo nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale in materia. In questa specifica attività è consentito l'insediamento di ristoranti e trattorie destinati al turismo e all'agriturismo sulla base di progetti che prevedano il recupero di immobili esistenti, con l'adeguato inserimento nell'ambiente circostante e la salvaguardia delle peculiari caratteristiche.

Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni d'uso:

- la residenza descritta al gruppo GF 1;
- tutte le attività produttive descritte al gruppo GF 2;
- tutte le attività terziarie descritte al gruppo GF 3;
- tutte le attività commerciali descritte al gruppo GF 4. ad eccezione di attività di commercializzazione diretta dei prodotti delle aziende agricole singole od associate, in esercizi di vicinato.

In questo ambito risultano inoltre vietati:

- insediamento di allevamento di suini e comunque tutti gli allevamenti di animali senza terra;
- movimenti di terra, scavi e riporti non connessi all'esercizio dell'attività agricola, aperture di cave e riattivazione di quelle inattive, estrazione di massi, ghiaia, sabbia, anche nella fascia subacquea;
- discarica ed immagazzinamento all'aperto di rifiuti, di rottami di automobili e altri depositi estranei all'attività agricola;
- disboscamenti e tagli non autorizzati dagli organi competenti;
- interventi modificativi del regime delle acque, ad eccezione di quelli occorrenti per il ripristino del sistema idrogeologico, fatte salve le derivazioni per uso agricolo debitamente autorizzate dagli enti e dalle autorità preposte;
- interventi che alterino il coefficiente di assorbimento del terreno naturale;
- impianti di smaltimento e trattamento rifiuti.

33.4 Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Gli interventi si attuano unicamente mediante permesso di costruire o denuncia d'inizio d'attività secondo prescritto dall'art. 60 e 62 della L.R. 12/2005 e s.m.i. Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché ampliamenti e completamenti, nel rispetto della vigente normativa in materia.

I relativi indici di edificabilità per le abitazioni dell'imprenditore agricolo sono:

Uf ≤ 0.015 mq/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata

Uf ≤ 0.007 mq/mq sugli altri terreni agricoli

Uf ≤ 0.015 mq/mq per l'esercizio dell'attività di agriturismo

Rc ≤ 10%

H ≤ m. 7.50 con una massimo di n°2 piani fuori terra.

Dc ≥ m. 10.00

Df ≥ m. 10.00

Ds ≥ m. 20.00

Prescrizioni particolari

Per le aree ricadenti all'interno di questo ambito, valgono le prescrizioni definite ai comma 4, 5, 6 e 7 dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Gli indici di edificabilità individuati, non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva secondo quanto disposto dall'art.59 comma 7 della L.R.12/2005 e s.m.i.

Dovuto alla mancanza del sistema fognario, tutti i nuovi interventi classificabili ai sensi dell'art. 27 lett. c), d), e), ed f) della L.R. 12/2005 e s.m.i., devono realizzare impianti di smaltimento dei reflui mediante il sistema della fitodepurazione.

Art.34 IMPIANTI RIPETITORI PER TELECOMUNICAZIONI (TELEFONO, RADIO E TELEVISIONE)

I criteri e le aree per la possibile localizzazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, sono indicati nel Piano di Zonizzazione Elettromagnetica a cui si rimanda, nonché alle leggi e regolamenti vigenti in materia.

Art.35 TUTELA DEI BENI CULTURALI E TUTELA DEI BENI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI

I beni che compongono il patrimonio storico e artistico nazionale, sono beni tutelati secondo quanto disposto dal Decreto Legislativo 29 gennaio 2004 n° 42. L'emissione dei titoli autorizzativi preventivi all'esercizio dell'attività edilizia inerenti i beni culturali, è subordinata al preventivo ottenimento, a cura del richiedente, dell'approvazione del progetto da parte della ente istituzionalmente competente.

L'elaborato di Piano n° PR 4 riporta i beni, identificati con apposito simbolo grafico, tutelati secondo quanto disposto dal Decreto Legislativo 29 gennaio 2004 n° 42, nonché gli ambiti regolamentati dalle norme del P.T.C.P.

Art.36 NORME GENERALI PER TUTTI GLI AMBITI EDIFICABILI

1. Gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano aventi destinazioni d'uso in contrasto con quelle previste dalle presenti Norme per l'ambito in cui ricadono, possono essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché mutamento di destinazione d'uso a favore di quelle previste per l'ambito di appartenenza, purché nel rispetto delle specifiche norme dell'ambito. Le attività lavorative, anche se esistenti, dovranno rispettare i contenuti del Regolamento Locale di Igiene e i regolamenti comunali in vigore disciplinanti il rumore, il verde, il traffico, ecc.
2. Per gli edifici residenziali esistenti ricadenti negli ambiti residenziali 2, 3, 4, 5 e 6, come definiti al precedente art.14, aventi SLP e/o volumetria superiore a quella prevista dai rispettivi ambiti normativi, qualora non siano inseriti nel perimetro di un piano attuativo, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché ristrutturazione edilizia e mutamento di destinazione d'uso a favore di quelle previste per l'ambito di appartenenza.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, sedime e sagoma dell'edificio preesistente, è ammesso il mantenimento delle volumetrie, dei rapporti e delle distanze esistenti prima della demolizione, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri di zona, salvo diversa specifica prescrizione o vincolo contenuti nelle tavole di piano.

Per gli interventi di demolizione e nuova costruzione che comportano una disposizione dei volumi diversa da quella preesistente, si dovranno rispettare gli indici e parametri di zona. In ogni caso dovranno essere salvaguardati i valori ambientali ed il patrimonio arboreo secondo quanto prescritto all'art. 37.

3. Per gli edifici esistenti ricadenti entro il perimetro di pianificazione attuativa, in assenza di piano attuativo, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
4. Relativamente a tutte le unità produttive, artigianali ed industriali esistenti e/o tutte le costruzioni che hanno le caratteristiche di altezza, volume e morfologia assimilabili a capannoni esistenti in tutti gli ambiti aventi destinazione d'uso principale la residenza (GF1), nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione non è ammessa la riconversione della loro volumetria in volumetria residenziale, in quanto la struttura morfologica dei medesimi non rientra nelle caratteristiche tipologiche – storico – urbanistiche dei comparti ove esse sono collocati che, per loro definizione, sono considerati zone prevalentemente residenziali. In tali casi, demolizione e ricostruzione di edifici del comparto, è consentito unicamente l'utilizzo della volumetria residenziale esistente alla data di approvazione del Piano o, nel caso essa sia inferiore a quella determinata con l'applicazione degli indici dell'ambito di appartenenza, la volumetria ottenuta con l'applicazione degli indici del rispettivo ambito.
5. L'area sita in via Brughetti, classificata nell'ambito delle attività produttive consolidate, distinta dal mapp. 139, che alla data della adozione del Piano è caratterizzata da zona verde con campo da tennis non è edificabile avendo esaurito la sua capacità edificatoria ai sensi della convenzione in data 19 Novembre 1999 stipulata con n. di repertorio 88806/12365 del Notaio Roncoroni in Desio ed è sottoposta al regime urbanistico stabilito dalla convenzione medesima.
6. Il comparto indicato nella tavola di Piano con il simbolo IC-1 (Intervento Convenzionato n.1) sito all'angolo tra le Vie Volta e Comasinella, a seguito di sentenza del TAR Lombardia n. 295/2003 è disciplinato dai seguenti parametri:
 - Interventi ammessi: ristrutturazione urbanistica
 - Volume complessivo: mc. 2.814,59
 - Area da cedere al Comune a titolo di standards: mq. 451,61
 - Area da asservire ad uso pubblico: mq. 84,80
 - Metodo di calcolo del volume come da PRG vigente al momento della sottoscrizione dell'atto pubblico di accordo transattivo per la definizione della vertenza in atto.L'attuazione avverrà con rilascio di Permesso di Costruire o attraverso Denuncia di Inizio Attività e contemporanea sottoscrizione di convenzione con gli obblighi ed i parametri sopra richiamati.
7. Gli elementi architettonici e decorativi di interesse storico, identificati nello specifico catalogo, documento n° C1 ed individuati nell'elaborato grafico n° C2, non possono essere alterati nel loro disegno, forma e struttura e inoltre devono essere salvaguardati nella loro struttura materica e nel loro posizionamento rispetto all'edificio ove sono collocati.
8. L'intervento riguardante l'area sita in via Vittorio Veneto angolo via Montello classificata nell'ambito n.1 "Centro storico urbano – tessuto storico – edificio di valore monumentale" e nell'ambito n.3 "Residenziale saturo ad alta densità", distinta ai mappali 235 e 237 del foglio 6 alla data della adozione del Piano, si attua con titolo abilitativo semplice. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e tutti gli interventi comportanti nuova edificazione, la procedura abilitativa è subordinata al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, per gli aspetti planivolumetrici esteso all'intero ambito e fabbricati ricadenti all'interno dei mappali sopra indicati, finalizzato in particolare al miglioramento della qualità morfologica del tessuto ed in relazione all'unitarietà dell'intervento, visto le caratteristiche storico artistiche del fabbricato esistente. Per l'edificio esistente è fatto salvo quanto prescritto all'art. 16.
9. Tutti gli interventi edilizi privati dovranno adottare i principi finalizzati a ridurre i consumi energetici nell'edilizia e le emissioni di inquinanti, assumendo come criteri di riferimento le linee guida provinciali adottate dalla Giunta Provinciale di Milano con delibera n°699/05 Rep. Gen. – atti n°202222/2005-fas. 1113/2005 del 05/10/2005.

10. Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le norme, criteri e prescrizioni derivanti dallo studio geologico, in modo particolare alla classificazione della fattibilità geologica in relazione all'art. 2.

Art.37 CONSERVAZIONE DEL VERDE

Al fine di tutelare il patrimonio verde, in tutti gli ambiti individuati dal Piano e salve le più specifiche indicazioni contenute nelle norme di ciascun ambito, è fatto obbligo:

- di piantumare nelle aree scoperte con almeno un albero ad alto fusto ogni 50 mq. di superficie libera da edificazioni secondo le essenze individuate dal Piano del Verde;
- di conservare le piante alte, ovvero della loro sostituzione con piante mature ad alto fusto secondo le essenze individuate dal Piano del Verde.

In considerazione dell'elevata copertura del suolo, al fine di incrementare la presenza della vegetazione, la copertura di edifici avente uno sviluppo superiore a mq 1.000, anche se disposta su diverse quote, dovrà essere realizzata in forma di "tetto-giardino" o "tetto-verde". Tale prescrizione va applicata anche nel caso l'intervento edilizio venga eseguito a stralci funzionali o lotti edificabili.

Per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento che comportano modifiche della sistemazione a verde dei lotti, in sede di procedura abilitativa dovrà essere dimostrata la salvaguardia dei principali elementi verdi (arborei ed arbustivi), ed il mantenimento della loro qualità e della loro quantità complessiva anche attraverso trapianti o nuovi impianti.

Art.38 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non è ammesso negli edifici ricadenti all'interno degli ambiti e relativi sottoclassificazioni come di seguito indicati:

- Negli edifici definiti di valore monumentale e di pregio di cui all'art. 16.8 punto 1) e 2) delle presenti norme, all'interno dell'ambito 1 - Centro storico urbano;
- Ambito 2 - Identità storico culturale;
- Ambito 3 – Residenziale saturo ad alta densità;
- Ambito 4 – Residenziale saturo di media densità;
- Ambito 5 – Residenziale di moderata densità;
- Ambito 6 – Residenziale di bassa densità;
- Ambito 7 – Terziario, commerciale e direzionale;
- Ambito 8 – Ambito residenziale da riconversione terziario, commerciale e direzionale;
- Ambito 9 – Frammisto commerciale - residenziale della Comasina;
- Ambito 10 – Attività produttive consolidate;
- Ambito 11 – Ambito residenziale da riconversione produttiva;
- Ambito 13 – Piani attuativi in esecuzione;
- Ambito 15 – Piano particolareggiato NPP1;

In relazione all'obiettivo del mantenimento dei caratteri unitari dell'organizzazione edilizia, sia dal punto di vista tipologico dell'architettura e dal valore morfologico urbano degli edifici aggregati, non è ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti in tutti gli edifici costituenti fronti strada delle vie centrali all'interno dell'ambito n.1 "Centro storico urbano": via Roma, via Marconi, via Garibaldi, via Toti, via Isonzo, P.zza Biraghi e P.zza S. Martino.

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è comunque ammesso nei soli ambiti 1 punto 3 (ambito di riqualificazione urbana), 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11 così come classificati all'art. 14 delle presenti norme,

esclusivamente nei soli edifici residenziali a tipologia monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare e quadrifamiliare (da una unità fino a quattro unità abitative) che non superino i 2 piani fuori terra.

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non è ammesso in tutti gli interventi di nuova edificazione e negli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e ricostruzione parziale o totale anche nel rispetto della volumetria preesistente con tipologie diverse da quelle identificata al paragrafo precedente.

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non è ammesso in tutti ambiti soggetti a trasformazione urbanistica di cui al documento di piano.

Tutti gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura di 2 posti macchina per ciascun alloggio, con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di 25 mq. per ciascuna nuova unità immobiliare. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trasciversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Non è ammessa in nessun caso la monetizzazione della quota di aree da destinare a parcheggio

Art.39 AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Questi ambiti sono definiti nel Documento di Piano, dove sono determinati:

- le connotazioni fondamentali di ogni intervento, i limiti quantitativi massimi, le destinazioni funzionali, l'impostazione generale di progetto dal punto di vista morfo-tipologico e le dotazioni infrastrutturale e di servizi;
- i criteri di intervento in riferimento al rispetto di specifici vincoli avvero alla tutela degli aspetti ambientali, paesaggistici, ecologici, ecc.

Ad ultimazione di tutti i lavori e interventi convenzionati gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica a carattere residenziale, saranno equiparati e normati secondo quanto previsto dalla tabella successiva:

N° PIANO ATTUATIVO	AMBITO NORMATIVO	H
RA	Ambito 3 – Residenziale saturo ad alta densità	5 FT – H ≤ 16.00 m.
RB	Ambito 3 – Residenziale saturo ad alta densità	4 FT – H ≤ 13.00 m.
RC	Ambito 3 – Residenziale saturo ad alta densità	5 FT – H ≤ 16.00 m.
RD	Ambito 4 – Residenziale saturo di media densità	3 FT – H ≤ 10.00 m.
NPP1	Ambito 3 – Residenziale saturo ad alta densità	5 FT – H ≤ 17.50 m.
R1	Ambito 5 – Residenziale di moderata densità	2 FT – H ≤ 8.50 m.
R2	Ambito 3 – Residenziale saturo ad alta densità	3 FT – H ≤ 10.00 m.
R3	Ambito 4 – Residenziale saturo di media densità	3 FT – H ≤ 10.00 m.
R4	Ambito 3 – Residenziale saturo ad alta densità	5 FT – H ≤ 16.00 m.
R5	Ambito 3 – Residenziale saturo ad alta densità	5 FT – H ≤ 13.00 m.
R6	Ambito 3 – Residenziale saturo ad alta densità	3 FT – H ≤ 10.00 m.
R7	Ambito 3 – Residenziale saturo ad alta densità	5 FT – H ≤ 16.00 m.
R8	Ambito 1 – Centro Storico Urbano – Tessuti di recente costruzione	3 FT – H ≤ 10.00 m.
R9	Ambito 3 – Residenziale saturo ad alta densità	3 FT – H ≤ 10.00 m.

R10	Ambito 4 – Residenziale saturo di media densità	3 FT – H ≤ 10.00 m.
R11	Ambito 4 – Residenziale saturo di media densità	3 FT – H ≤ 10.00 m.
R12	Ambito 4 – Residenziale saturo di media densità	3 FT – H ≤ 10.00 m.
R13	Ambito 4 – Residenziale saturo di media densità	2 FT – H ≤ 7.00 m.
R14	Ambito 4 – Residenziale saturo di media densità	3 FT – H ≤ 10.00 m.
R15	Ambito 3 – Residenziale saturo ad alta densità	3 FT – H ≤ 10.00 m.
R16	Ambito 4 – Residenziale saturo di media densità	4 FT – H ≤ 13.00 m.
R17	Ambito 3 – Residenziale saturo ad alta densità	5 FT – H ≤ 16.00 m.
I1	Ambito 10 – Attività produttive consolidate	
I2	Ambito 10 – Attività produttive consolidate	
I3	Ambito 10 – Attività produttive consolidate	
I4	Ambito 10 – Attività produttive consolidate	

TITOLO IV. AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO E DI RISPETTO

Art.40 STRADE

Nelle tavole di Piano sono indicate le sedi viarie delle quali é previsto l'ampliamento o la nuova realizzazione, finalizzate alla ristrutturazione delle sedi o dei nodi stradali. In generale gli interventi sulla viabilità verranno realizzati in base alle indicazioni riportate nel "Piano Urbano del Traffico" al quale le presenti norme fanno espresso riferimento quale sua parte integrante.

La rappresentazione grafica delle strade e delle intersezioni stradali, contenuta nelle tavole di Piano ha valore di massima fino alla redazione dei relativi progetti esecutivi.

Art.41 FASCE DI RISPETTO

Le tavole di piano individuano i limiti delle zone di rispetto o fasce di arretramento stradali, ferroviarie, cimiteriali e a salvaguardia delle risorse idriche.

Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto non possono essere edificabili. Quando la fascia ricomprende parti di lotti edificabili individuate graficamente nella tavole di piano, la relativa superficie potrà essere computata ai fini del calcolo delle superfici e dei volumi realizzabili sulla restante parte del lotto.

Le fasce di rispetto si articolano in:

- a) fascia di rispetto stradale ai sensi del D.Lgs. n°285 del 30/04/92 ed s.m.i. e D.P.R. n°495 del 16/12/92 ed s.m.i.;
- b) fascia di rispetto ferroviario ai sensi del D.P.R. n°753/80;
- c) fascia di rispetto cimiteriale ai sensi del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. n°1265 del 27/07/1934 e dell'art. 57 del D.P.R. n°285 del 10/09/1990;
- d) fascia di rispetto dei corsi d'acqua pubblici ai sensi del R.D. n°523 del 25/07/1904.

a) Fascia di rispetto stradale

Le aree di cui al presente articolo sono destinate alla realizzazione di nuove strade di interesse comunale o sovracomunale, all'ampliamento e alla rettifica di quelle esistenti, alla realizzazione, all'ampliamento o alla modifica di attrezzature accessorie alla viabilità, quali corsie di servizio, marciapiedi, banchine, percorsi pedonali e ciclopedonali, parcheggi pubblici e spazi di manovra.

Nelle tavole di piano vengono individuate con apposita simbologia le aree destinate a verde stradale, ossia quelle porzioni limitrofe alle sedi viarie che meritano un attento processo di riqualificazione e di forestazione urbana, anche per evitare fenomeni di abbandono ed uso improprio.

I soggetti proprietari di tali aree sono tenuti a effettuare interventi di manutenzione, mediante opere di sistemazione compatibili con le norme di sicurezza stradale.

Nelle fasce di rispetto stradale e nelle aree a verde stradale risulta ammessa, ove non si venga a determinare pregiudizio per la sicurezza della circolazione e per l'incolumità pubblica e privata, la realizzazione delle seguenti infrastrutture:

- impianti di erogazione di carburante con annesse stazioni di servizio e impianti di autolavaggio:

- distributori di GPL, solo all'esterno del perimetro del centro edificato, nel rispetto della specifica normativa;
- impianti di soccorso e di assistenza stradale;
- volumi tecnici per impianti e servizi pubblici e di interesse pubblico;
- pensiline per i pubblici servizi di trasporto;
- impianti tecnologici a servizio della rete stradale;
- percorsi ciclopedonali.

Tali infrastrutture sono ammesse nel rispetto dei seguenti parametri:

Uf ≤ 0,20 mq/mq

Rc ≤ 15%

H ≤ 1 piano, non superiore a m. 8.00

Per gli edifici insediati all'interno delle fasce di rispetto sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché ristrutturazione edilizia.

Sono fatte salve le prescrizioni del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione, nonché del Piano Urbano del Traffico.

b) Fascia di rispetto ferroviario

La zona è destinata a dar sede a detti impianti che comprendono oltre alla linea ferroviaria, esistente o da modificare, le relative opere, edifici, manufatti, attrezzature di servizio all'esercizio ferroviario.

La fascia di rispetto, indicativamente rappresentata nelle tavole di Piano, si estende per una profondità di m.30 a partire dalla rotaia più esterna.

Alla fascia così individuata si applicano le disposizioni del D.P.R. n°753/80. e s.m.i.; in particolare si rappresenta che la zona relativa alle infrastrutture ferroviarie è destinata a dar sede a detti impianti che comprendono oltre alla linea ferroviaria esistente o da modificare, le relative opere d'arte quali sovrappassi / sottopassi sia veicolari che ciclo pedonali, gli edifici, i manufatti e le attrezzature di stazione, di scalo merci e di servizio dell'esercizio ferroviario (centrali e impianti elettrici, ecc.), eventuali opere di mitigazione ambientali (quali le barriere fonoassorbenti), recinzioni, strade di servizio, spazi di parcheggio e di viabilità immediatamente connessi alle stazioni.

c) Fascia di rispetto cimiteriale

Nelle aree occupate da cimiteri possono essere realizzati esclusivamente interventi di ampliamento e ristrutturazione delle infrastrutture cimiteriali.

All'interno dei cimiteri è ammessa la realizzazione di cappelle, tombe di famiglia, sepolcreti ed edicole funerarie, attrezzature e impianti di servizio, previa concessione o autorizzazione edilizia rilasciata nel rispetto del Regolamento Comunale di Polizia Mortuaria e delle vigenti norme di legge in materia.

All'esterno dei cimiteri, le aree qualificate come fasce di rispetto possono essere attrezzate con destinazione a verde pubblico, parcheggi, strade, percorsi e spazi di sosta pedonali, aree attrezzate per lo sport e il tempo libero e le opere classificabili come urbanizzazioni primarie.

Nelle stesse aree è ammessa la collocazione di chioschi precari, i quali non presentino caratteristiche di durata, di incorporamento nel terreno e risultino mobili, per la vendita di fiori ed oggetti inerenti la funzione cimiteriale e di culto.

Negli edifici insediati e formalmente autorizzati all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, individuate ai sensi dell'art. 338 del R.D. 27.7.1934, n.1265 e dall'art. 57 del D.P.R. 10.9.1990, n.285 e s.m.i., possono

essere realizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. Tali interventi non dovranno comportare aumenti di SLP e/o cambi d'uso a favore di destinazioni che prevedano la permanenza di persone anche non continuativa.

d) Fascia di rispetto dei corsi d'acqua

Nelle tavole di piano é individuata la fascia di salvaguardia dei corsi d'acqua. All'interno della fascia individuata si applicano le disposizioni del R.D. n°523 del 25/07/1904 e precisamente:

- entro la fascia di m 10 dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, sono vietati:
 - la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con muratura che si elevino oltre la quota del piano di campagna;
 - gli scavi;
- entro la fascia di m 4 dai limiti come sopra definiti sono vietati:
 - le piantagioni;
 - le movimentazioni del terreno.

Sono invece ammesse, entro la distanza di m. 4, le recinzioni asportabili, formate da pali e reti metalliche.

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. citato, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici. Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli art. 97 e 98 del citato decreto.

Gli edifici ricadenti all'interno della fascia possono essere oggetto solamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di interventi di demolizione e nuova edificazione, la volumetria demolita potrà essere recuperata sulla restante parte del lotto edificabile oppure sui lotti adiacenti.

E' vietata la copertura dei corsi d'acqua.

Art.42 FASCIA DI RISPETTO A SALVAGUARDIA DELLE RISORSE IDRICHE

Alle zone di tutela assoluta previste dal D.Lgs 258/2000, art. 5, comma 4, aventi un'estensione di almeno m. 10 di raggio, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio;

Per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute nel D.Lgs. 258/2000.

Per l'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5 comma 6 del citato Decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, si dovrà fare riferimento a quanto prescritto dal documento "direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto" approvato con D.G.R. 10 aprile 2003 – n° 7/12693.

TITOLO V. DISPOSIZIONI PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

Art.43 INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI

L'insediamento di nuove medie strutture di vendita, di primo e di secondo livello, e di grandi strutture di vendita è consentito esclusivamente negli ambiti individuati nelle presenti norme. In assenza della specifica individuazione è consentito solamente l'insediamento di esercizi di vicinato, sia alimentari che non alimentari.

Seguendo la gerarchia delle tipologie delle attività commerciali, possono essere realizzate, ove previsto, solamente strutture di superficie uguale o inferiore rispetto a quella indicata dal piano.

L'ammissibilità della destinazione commerciale, nelle sue differenti articolazioni, all'interno degli ambiti individuati dal Piano è stabilita nelle disposizioni delle presenti Norme relative a ciascun ambito e riepilogata nella tabella che segue:

Ambito 1 – Centro Storico Urbano	VIC
Ambito 2 – Identità Storico Culturale	VIC
Ambito 3 – Residenziale saturo ad alta densità	VIC e MS1
Ambito 4 – Residenziale saturo di media densità	VIC e MS1
Ambito 5 – Residenziale di moderata densità	VIC e MS1
Ambito 6 – Residenziale di bassa densità	VIC
Ambito 7 – Terziario, commerciale e direzionale	VIC, MS1, MS2 e GS solamente negli ambiti individuati con la sigla GS
Ambito 8 – Ambito residenziale da riconversione terziario commerciale e direzionale	VIC e MS1
Ambito 9 - Frammisto commerciale – residenziale della Comasina	VIC, MS1 e MS2
Ambito 10 – Attività produttive consolidate	VIC e MS1
Ambito 11 – Ambito residenziale da riconversione produttiva	VIC e MS1

Art.44 DOTAZIONE DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

44.1 Dotazione di "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale"

Per le attività commerciali di media superficie ammesse dal Piano (MS1, MS2) la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, è fissata nella misura del 100% della SLP, di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico.

Per le attività commerciali della grande distribuzione ammesse dal Piano (GS) la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, è fissata nella misura del 200% della SLP, di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico.

E' in ogni caso da assicurare il reperimento in loco della quota destinata a parcheggio di uso pubblico, che potrà essere regolato da convenzione o atto unilaterale d'obbligo, anche comportante l'asservimento ad uso pubblico di aree private.

Limitatamente agli ambiti 1, 2, 3, 4, 5 e 6, è consentito realizzare i parcheggi di uso pubblico anche all'esterno del lotto asservito, purché entro un raggio di m. 250 dall'attività commerciale nuovamente insediata.

La dotazione sopra indicata, riferita a tutte le attività commerciali, disciplina altresì l'eventuale maggior fabbisogno di "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" per i casi di mutamento di destinazione d'uso per la realizzazione di strutture commerciali diverse dal vicinato.

La conversione d'uso da residenza ad attività commerciali di vicinato non comporta incremento del fabbisogno di "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale", come specificato all'art. 6 delle presenti norme.

44.2 Monetizzazioni

La monetizzazione delle aree per "attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" è consentita in base alle disposizioni di legge; non è ammessa in nessun caso la monetizzazione della quota di "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" da destinare a parcheggio.

Art.45 DISPOSIZIONI SULLA COMPATIBILITÀ VIABILISTICA ED AMBIENTALE

45.1 Compatibilità viabilistica

In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare strutture di vendita con SV superiore a mq 250, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria, senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione. A tal fine dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistente sulle aree ricomprese nel lotto di intervento. In particolare per l'insediamento delle medie strutture di vendita (MS2), la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

45.2 Inserimento ambientale

I nuovi insediamenti dovranno prevedere una adeguata sistemazione delle aree di margine della viabilità e dei parcheggi, da documentare in sede di piano attuativo o di procedura abilitativa. In particolare i parcheggi a raso dovranno essere alberati con un minimo di una pianta ogni cinque posti auto, distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio.

45.3 Salvaguardia dei valori morfologici ed ambientali

Le nuove attività commerciali di vicinato (VIC) potranno essere collocate all'interno degli ambiti edilizi di interesse storico e culturale e ambito adiacente, ambiti 1, 2 e 3, solamente a condizione che tali nuovi interventi non alterino i caratteri dell'edificio e le relazioni fra i diversi elementi urbani e che la conversione ad attività commerciale dei fabbricati esistenti risulti coerente coi caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

Art.46 CONTESTUALITÀ TRA LE PROCEDURE URBANISTICHE ED EDILIZIE E QUELLE AMMINISTRATIVE E COMMERCIALI

46.1 Contestualità con le procedure della pianificazione attuativa

Nei casi in cui, all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo, sia previsto l'insediamento di strutture di vendita con oltre 250 mq di SV, l'approvazione di detto piano attuativo non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. La verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. I termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'art. 22, comma 4, del D.Lgs. 114/98, ai fini della revoca delle autorizzazioni amministrative

commerciali, prenderanno a decorrere dalla data di stipula della convenzione urbanistica del piano attuativo.

In ogni caso l'attivazione dell'esercizio commerciale può avvenire solamente una volta ottenuta l'agibilità dell'edificio realizzato a seguito dell'approvazione del piano attuativo al quale è subordinato l'intervento.

46.2 Contestualità col rilascio del permesso di costruire

Di norma il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa deve essere rilasciato contestualmente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. In tal caso l'autorizzazione commerciale ed il permesso di costruire sono contenute in un unico atto emesso dallo Sportello Unico per le Attività Produttive.

Nel caso di realizzazione di nuove medie o grandi strutture di vendita, il rilascio dell'autorizzazione commerciale potrà precedere il perfezionamento della procedura abilitativa delle opere, fatta salva la verifica di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. Tale deroga al criterio di contestualità non pregiudica le ulteriori verifiche da effettuarsi nell'ambito del procedimento di natura urbanistico-edilizia.

Il permesso di costruire deve essere rilasciato nei termini previsti dal Comune e dalla Regione Lombardia ai sensi degli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 114/98 per il rilascio dell'autorizzazione commerciale.

46.3 Contestualità con la dichiarazione di inizio attività

Qualora le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio siano soggette a D.I.A., questa deve essere presentata contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa. I lavori possono essere iniziati dopo avere ottenuto l'autorizzazione commerciale o, per i soli esercizi di vicinato, decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura.

Art.47 LOCALIZZAZIONE DEI CENTRI DI TELEFONIA IN SEDE FISSA

Ai sensi dell'art.98 bis della L.R. 12/2005, gli ambiti territoriali nei quali è ammessa la localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa limitatamente ai piani terra sono:

- Ambito 3 – Residenziale saturo ad alta densità;
- Ambito 4 – Residenziale saturo di media densità;
- Ambito 7 – Terziario, commerciale e direzionale;
- Ambito 9 – Frammisto commerciale - residenziale della Comasina.

L'attività di centro di telefonia in sede fissa è equiparata all'attività commerciale nel gruppo funzionale G.F.4 e relative sottoclassificazioni e come tale regolamentata.

Gli interventi volti alla realizzazione di centri per telefonia in sede fissa, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi nella misura di 1 posto macchina per ciascuna postazione abilitata a stretto servizio dell'attività. Non è ammessa in nessun caso la monetizzazione della quota di aree da destinare a parcheggio.