

Castelnuovo Siede di Appiano



Comune di

Castelnuovo Bozzente

Provincia di Como

Piano di Governo del Territorio Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12

Piano delle Regole Relazione – Norme Attuative

Tavola
PR 01. 00

Modifica a seguito delle Osservazioni accolte

Delibera di adozione	C.C. n. 15	del 27 / 05 / 2013
Parere di compatibilità P.T.C.P.	G.P. n. 41	del 03 / 10 / 2013
Parere Formulato Regione Lombardia	G.R. n. X /714	del 20 / 09 / 2013
Allegato a delibera di approvazione	C.C. n.	del / /

Progettista coordinatore
Arch. Giovanni Gaspa

Il Sindaco
Avv. Giuseppe Monti

Il Segretario Generale
Dott. Silvia La Greca

Rev. 03/13
Del 28/03/2013

Consulenza

Assessore Urbanistica
Ambrogio Cattaneo

1	VALORE PRESCRITTIVO DELLE NORME	9
2	ARTICOLAZIONE E CONTENUTO	10
3	MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	10
3.1	Attuazione tramite piani attuativi	11
3.2	Attuazione tramite Permesso di costruire convenzionato	12
3.3	Verifiche di compatibilità degli interventi	13
4	TRASFERIMENTO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA	13
5	COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE E PEREQUAZIONE URBANISTICA	13
5.1	Compensazione urbanistica	13
5.2	Incentivazione urbanistica	14
5.3	Perequazione urbanistica	15
6	DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI URBANISTICI E EDILIZI	17
6.1	St (mq) - Superficie territoriale	17
6.2	It (mc/mq) - Indice di fabbricabilità territoriale	17
6.3	Ut (mq/mq) - Indice di utilizzazione territoriale	17
6.4	Sf (mq) - Superficie fondiaria	18
6.5	If (mc/mq) - Indice di fabbricabilità fondiaria	18
6.6	Uf (mq/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria	18
6.7	Su (mq) - Superficie Utile netta	18
6.8	SLP (mq) - Superficie Lorda complessiva di Pavimento	18
6.8.1	Per i fabbricati residenziali sono esclusi dal calcolo della SLP:	18
6.8.2	Per gli insediamenti industriali e commerciali sono esclusi dal calcolo della SLP:	19
6.9	SV (mq) - Superficie di vendita	20
6.10	V (mc) - Volume	20
6.11	Sc (mq) - Superficie coperta	20
6.12	Rc (%) - Rapporto di copertura	21
6.13	Spd (%) - Superficie permeabile drenante	21
6.14	H (ml) - Altezza dei fabbricati	21
6.15	Distanze	22
6.15.1	Dc (ml) - Distanza minima dei fabbricati dal confine	23
6.15.2	Df (ml) - Distanza minima tra i fabbricati	23
6.15.3	Ds (ml) - Distanza minima dei fabbricati dal confine stradale	23
6.16	Recinzioni	24
6.17	Muri di sostegno	24
6.18	Urbanizzazioni	24
6.18.1	Urbanizzazione primaria	25
6.18.2	Urbanizzazione secondaria	25

7	DEFINIZIONI DI CARATTERE GENERALE	25
7.1	Androni e vestiboli	25
7.2	Ballatoio	25
7.3	Confine stradale	25
7.4	Delimitazioni perimetrali esterne	26
7.5	Edificio	26
7.6	Porzione di edificio	26
7.7	Linea di colmo	26
7.8	Linea di gronda	26
7.9	Loggia	26
7.10	Piano di campagna o quota zero	26
7.11	Piano interrato	26
7.12	Piano seminterrato	27
7.13	Piano sottotetto	27
7.14	Piano terra o terreno	27
7.15	Piano abitabile	27
7.16	Portico	27
7.17	Soppalco	27
7.18	Spazi residenziali accessori	28
7.19	Spazi residenziali primari e di servizio	28
7.20	Sporti aggettanti aperti	28
7.21	Superficie non residenziale (Snr)	28
7.22	Superficie utile abitabile (Su)	28
7.23	Tettoia	29
7.24	Volumi tecnici	29
8	DEFINIZIONE DEI TIPI EDILIZI	29
8.1	CASE A CORTE:	29
8.2	CASE A SCHIERA:	30
8.3	VILLA E VILLINO:	30
8.4	CASA UNIFAMILIARE	30
8.5	CASA IN LINEA O "CASAMENTO":	31
8.6	EDIFICI SPECIALISTICI:	31
8.7	CASA TORRE:	31
8.8	ELEMENTI SUPERFETATIVI:	32
9	DESTINAZIONI D'USO	32
9.1	Generalità	32
9.2	Destinazioni principali e destinazioni escluse	32
9.3	Classificazione delle destinazioni d'uso	32

10	MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO	35
10.1	Mutamenti di destinazione d'uso senza opere	35
10.2	Mutamenti di destinazione d'uso con opere	36
11	DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	36
12	RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI	37
13	AREE DI PERTINENZA URBANISTICA	38
14	PARCHEGGI PRIVATI	40
15	VALUTAZIONE DELL'INCIDENZA PAESISTICA DEI PROGETTI	42
15.1	Componenti paesistiche del territorio	42
15.2	Valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi	43
15.3	Verifica paesistica dell'impatto paesistico di un progetto	44
15.4	Ricognizione speditiva del contesto paesistico	45
16	VINCOLI E FASCE DI RISPETTO DI CARATTERE INSEDIATIVO ED INFRASTRUTTURALE	46
16.1	Fascia di rispetto del Cimitero	46
16.2	Fascia di rispetto stradale	46
16.3	Fascia di rispetto dei pozzi di acqua potabile	48
16.4	Fascia di rispetto degli elettrodotti	49
16.5	Fascia di rispetto previsione "Autostrada Regionale Varese-Como-Lecco".	50
17	AMBITI DI TUTELA DEI VALORI STORICO/AMBIENTALI	52
17.1	Definizione degli obiettivi generali	52
17.2	Gli ambiti di tutela dei valori storico ambientali	53
17.3	Definizioni relative agli ambiti in esame	54
17.3.1	Definizione degli elementi e dei parametri urbanistici in ambito di tutela dei valori storico/ambientali	54
17.3.2	Definizione dei componenti edilizi	55
17.3.3	Definizione delle tipologie di intervento	56
17.4	AMBITO 1 – Centro storico urbano	60
17.4.1	Definizioni	60
17.4.2	Obiettivi	61
17.4.3	Destinazione d'uso	61
17.4.4	Allineamento edilizio	61
17.4.5	Percorsi pedonali di interesse generale, storico e ambientale	62
17.4.6	Modalità di intervento, parametri edilizi e urbanistici caratterizzanti il Tessuto Storico	62
17.4.7	Edifici di valore storico/architettonico	64
17.4.8	Edifici di interesse documentale	64
17.4.9	Edifici trasformati	65
17.4.10	Edifici di recente costruzione	66
17.4.11	Ambito di riqualificazione urbana	67
17.5	AMBITO 2 - Emergenze architettoniche di interesse storico/monumentale (D.Lgs. 42/2004)	70

17.5.1	Definizioni	70
17.5.2	Obiettivi	70
17.5.3	Destinazioni d'uso	71
17.5.4	Parametri edilizi e urbanistici	71
17.6	AMBITO 3 – di antica formazione agricola esterna all’ambito urbano	71
17.6.1	Definizioni	71
17.6.2	Obiettivi	71
17.6.3	Destinazioni d'uso	72
17.6.4	Parametri edilizi e urbanistici	72
18	AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO DI RECENTE EDIFICAZIONE	73
18.1	AMBITO 4 – Tessuto urbano consolidato ad alta densità residenziale	74
18.1.1	Obiettivi	74
18.1.2	Destinazioni d'uso	74
18.1.3	Parametri edilizi e urbanistici	75
18.1.4	Modalità di attuazione degli interventi	76
18.2	AMBITO 6 – Tessuto urbano consolidato media densità	76
18.2.1	Obiettivi	77
18.2.2	Destinazioni d'uso	77
18.2.3	Parametri edilizi e urbanistici	77
18.2.4	Modalità di attuazione degli interventi	78
18.3	AMBITO 7 – Tessuto urbano consolidato bassa densità	79
18.3.1	Obiettivi	79
18.3.2	Destinazioni d'uso	79
18.3.3	Parametri edilizi e urbanistici	79
18.3.4	Modalità di attuazione degli interventi	80
18.4	AMBITO 8 – Verde privato tutelato	81
18.4.1	Obiettivi	81
18.4.2	Destinazioni d'uso	81
18.4.3	Parametri di edificabilità e modalità di attuazione	82
18.5	AMBITO 9 – Piani attuativi	83
18.5.1	Definizione	83
18.5.2	Obiettivi	83
18.5.3	Modalità d'intervento, indici e parametri	84
18.5.4	Parametri di edificabilità e modalità di attuazione	84
18.5.5	Piani Attuativi previgenti	85
18.6	AMBITO 10 – Produttivo/artigianale consolidato	86
18.6.1	Definizione	86
18.6.2	Destinazioni d'uso	86
18.6.3	Parametri di edificabilità e modalità di attuazione	86
18.7	AMBITO 11 – Terziario, commerciale e direzionale	88
18.7.1	Definizione	88
18.7.2	Destinazioni d'uso	88
18.7.3	Parametri di edificabilità e modalità di attuazione	89
18.7.4	Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	91
18.7.5	Disposizioni relative a compatibilità viabilistica	91
18.7.6	Contestualità delle procedure urbanistiche ed edilizie con quelle amministrative e commerciali	91
18.7.7	Centri di telefonia in sede fissa	92
18.8	AMBITO 13 – Impianti tecnologici	92
18.8.1	Definizione	92
18.8.2	Modalità d'intervento	93
18.8.3	Indici e parametri	93
18.8.4	Impianti ripetitori per telecomunicazioni	93
18.8.5	Impianti di distribuzione carburanti	94

19	AMBITI ESTERNI AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI MATRICE AGRICOLA	99
19.1	AMBITO a destinazione prevalentemente agricola	100
19.1.1	Obiettivi	101
19.1.2	Destinazioni d'uso	101
19.1.3	Parametri di edificabilità e modalità di attuazione	102
19.2	AMBITO agricolo boschivo e di tutela ambientale;	103
19.2.1	Obiettivi	104
19.2.2	Destinazioni d'uso	104
19.2.3	Parametri di edificabilità e modalità di attuazione	105
20	AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO/AMBIENTALE ED ECOLOGICO	107
20.1	Visuali sensibili	107
21	VINCOLI PER LA TUTELA DEI BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI	108
22	ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	108
23	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE A PERICOLOSITA'/VULNERABILITA' GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA	110
23.1	Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano	110
23.2	Classi di pericolosità sismica	112
23.3	L'individuazione del reticolo principale, minore e consortile	112
23.4	Normativa zone di rispetto captazioni idropotabili	112
24	VINCOLO IDROGEOLOGICO E FASCIA DI RISPETTO DEL RETICOLO MINORE	113
25	SCARPATA MORFOLOGICA	113
26	OPERE DI INGEGNERIA NATURALISTICA	113
27	ELENCO ELABORATI PIANO DELLE REGOLE	115

TITOLO I. MODALITA' DI LETTURA DEL PIANO DELLE REGOLE

1 VALORE PRESCRITTIVO DELLE NORME

Il Piano delle Regole è lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale, considera e disciplina (sia a livello cartografico che normativo) l'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano da attuarsi mediante pianificazione attuativa da individuarsi nelle singole schede. Il Piano delle Regole riguarda dunque sia le parti del territorio urbanizzato, nelle quali il tessuto urbano si è consolidato e necessita pertanto di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi (tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento) sia, pur sotto molteplici aspetti, le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica.

Il piano delle Regole concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione dal punto di vista insediativo, tipologico e morfologico e per un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano. Inoltre, il coordinamento con il piano dei Servizi disciplina, sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico, anche le aree e gli edifici destinati a servizi, al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio rurale.

In particolare, come desunto dall'art. 10 comma 1 della L.R. n. 12/2005, il Piano delle Regole disciplina gli ambiti del tessuto urbano consolidato all'interno dell'intero territorio comunale, quali insiemi 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.

Sono ammesse deroghe alle prescrizioni del presente Piano delle Regole esclusivamente ai fini della realizzazione di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico previa deliberazione del Consiglio Comunale, così come disposto dall'art. 40 della L. R. 12/2005. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente limiti di densità edilizia, altezza e distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunali, nonché la destinazione d'uso.

2 ARTICOLAZIONE E CONTENUTO

Il Piano delle Regole è costituito dalle presenti Norme di Attuazione e dai seguenti elaborati:

- Tav. PR01_2: Piano delle Regole – Ambiti omogenei
- Tav. PR01_2a: Piano delle Regole – Ambiti omogenei. Scala 1:2.000
- Tav. PR01_3: Piano delle Regole – Sistema dei vincoli
- Tav. PR01_4a: Piano delle Regole – Edifici in centro storico. Valore
- Tav. PR01_4b: Piano delle Regole – Edifici in centro storico. Interventi ammissibili
- Tav. PR01_5: Piano delle Regole – Classi di sensibilità
- Tav. PR01_6: Piano delle Regole – Confronto tra le aree agricole individuate dalla LR 12/2005 e gli ambiti agricoli da PGT

Fa parte integrante del Piano delle Regole lo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b) della LR 12/2005, e corredato dalla documentazione di analisi e normativa ad esso allegata.

Il Documento di Piano contiene la definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale sulla base dei criteri ed indirizzi regionali.

Il Piano delle Regole contiene la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP con individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, definite quale parte integrante, nelle carte dei vincoli, di sintesi e di fattibilità geologica e sismica.

Si rimanda pertanto allo studio geologico la definizione delle limitazioni imposte dalle varie classi di fattibilità e le relative indagini prescrittive eventualmente richieste.

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 delle Regole e Norme di Attuazione, 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.

Nel caso di trasposizione dell'azzoneamento da mappe catastali a fotogrammetrico prevale la definizione del fotogrammetrico ovvero il rilievo puntuale dell'area.

3 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole si attua tramite:

- Attività edilizia libera in coerenza con quanto stabilito dalla vigente legislazione nazionale e regionale.
- Intervento edilizio diretto e precisamente: permesso di costruire e denuncia di inizio attività, segnalazione certificata 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 per la realizzazione di nuovi fabbricati nelle aree destinate all'agricoltura ai sensi dell'art.60 della L.R. 12/2005.
- Deliberazione di approvazione del progetto, assistita dalla relativa validazione, per le Opere pubbliche del Comune, in coerenza con quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.
- Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, prescritti dal Piano o proposti dai privati.

3.1 Attuazione tramite piani attuativi

Nel Piano delle Regole sono individuati, con apposita simbologia grafica, gli ambiti dove è possibile procedere alla trasformazione urbanistica subordinata alla predisposizione di un piano attuativo. La tipologia di ogni singolo Piano Attuativo viene descritta nelle singole schede di dimensionamento così come il volume o la SLP realizzabili all'interno di ciascun ambito assoggettato a piano attuativo.

Negli ambiti soggetti a piani attuativi in corso di attuazione, sono vigenti le norme e le prescrizioni stabilite dalla convenzione urbanistica fino alla scadenza della stessa in coerenza con quanto stabilito dall'art. 17 della L. 1150/1942 e dall'art. 46 della L.R. n. 12/2005. Alla scadenza della convenzione, al completamento delle opere di urbanizzazione convenzionate e collaudate si applicheranno gli indici e i parametri descritti negli ambiti entro cui ricadono.

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 primarie e 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 venale dell'immobile 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) Aree per attrezzature funzionali degli insediamenti residenziali:

- pari a 18 mq/abitante/100 mc edificabili di cui almeno il 50% a verde o attrezzature per il gioco e lo sport (escluse le fasce di rispetto stradale, ferroviario e cimiteriale);

2) Aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti artigianali e industriali:

- pari al 10% della superficie lorda di pavimento destinata a tale attività.

3) Aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari:

- pari al 100% della superficie lorda di pavimento;
- pari al 75% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti negli ambiti di tutela di valori storico-ambientali;
- di tali aree almeno la metà dovrà, di norma, essere destinata a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo.

Per le destinazioni commerciali (Af5) si applicano le disposizioni dettate dall'ambito in cui ricadono delle presenti

norme.

Secondo quanto disposto dall'art.9 comma 2 del DPR n°380/2001, nelle aree nelle quali non siano stati ancora 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.

3.2 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.

Il ricorso al Permesso di Costruire Convenzionato, ove non diversamente specificato, è ammissibile unicamente in ambito di tessuto urbano consolidato; in particolare è ritenuto ammissibile nei seguenti casi:

- in tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, ivi compresi quelli consistenti nella demolizione di un edificio e nella sua ricostruzione anche non fedele;
- tutti gli interventi di nuova costruzione, relativi ad un solo edificio;
- gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione relativi a più edifici, che essendo volti al completamento o alla riorganizzazione di un isolato di impianto urbano consolidato, pur completando la creazione di nuovi spazi pubblici, non configurino un disegno urbano nuovo e un nuovo assetto infrastrutturale.

Il Permesso di Costruire Convenzionato nell'ambito del tessuto storico, salvo diversa indicazione, non può prevedere una volumetria superiore a quella esistente.

Il Permesso di Costruire Convenzionato, essendo alternativo allo strumento urbanistico attuativo, al pari di esso deve prevedere la cessione gratuita al comune di una dotazione di aree a servizi commisurata alla superficie di pavimento o al volume oggetto di intervento.

Tale dotazione deve rispettare i seguenti parametri:

- 18 mq/100 mc residenziali;
- 100% della superficie lorda di pavimento destinata ad uffici, attività commerciali o attività ricettive;
- 10% della superficie lorda di pavimento destinata ad attività industriali o artigianali.

Laddove la cessione gratuita delle aree a servizio, a insindacabile giudizio del Comune, risulta impossibile od inopportuna per il pubblico interesse, è possibile procedere alla loro monetizzazione.

3.3 Verifiche di compatibilità degli interventi

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

Per gli interventi in aree per le quali è previsto il cambio di destinazione da precedente attività produttive è fatto obbligo al 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 152/06 e s.m.i.

4 TRASFERIMENTO DELLA CAPACITA' 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 e depositato anche presso il Comune.

Non sono ammessi trasferimenti volumetrici tra aree separate da strade pubbliche o di uso pubblico ancorché aventi la medesima disciplina.

Sono fatti salvi i trasferimenti volumetrici derivanti dai criteri perequativi, compensativi e incentivanti così come descritti nelle presenti Norme di Attuazione.

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.

5 COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE E PEREQUAZIONE URBANISTICA

L'applicazione dei criteri di compensazione, incentivazione e perequazione urbanistica comporta, da parte del soggetto richiedente, la presentazione di uno strumento di pianificazione attuativa, ove specificatamente previsto, o della richiesta di titolo abilitativo mediante sottoscrizione di una convenzione con il Comune.

5.1 Compensazione urbanistica

Ai sensi dell'art. 11 comma 3 della l.r. 12/05, il presente Piano delle Regole regola la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero di servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, da effettuarsi all'atto della utilizzazione delle potenzialità edificatorie, calcolate tenendo conto dell'onere gravante sul fondo, con aggiunta di un credito compensativo alla dotazione base stabilita nei vari ambiti del Piano del Regole.

Il meccanismo della compensazione è finalizzato a consentire la demolizione di volumetrie private e la loro

ricostruzione in posizione coerente con le finalità di riqualificazione urbanistica e paesistico ambientale del PGT. Nell'allegato grafico del Piano dei Servizi sono indicate le aree destinate a servizi pubblici o di interesse generale ricomprese nel sistema infrastrutturale e gravate da vincolo pre-espropriativo. Ai proprietari di tali aree, in caso di loro richiesta o di iniziativa ablatoria dell'amministrazione cui faccia seguito il consenso del proprietario, sono attribuiti crediti edificatori di valore equivalente non inferiore a quello dell'indennità di espropriazione, calcolata nelle forme di legge, al netto delle imposizioni tributarie.

Lo sfruttamento dei crediti compensativi, assegnati contestualmente alla cessione a vantaggio del comune delle aree destinate a servizi, avviene tramite permesso di costruire convenzionato.

Il Comune può utilizzare, ai fini dell'applicazione della compensazione, anche il proprio patrimonio di aree, indipendentemente dalla destinazione originaria di Piano, con permuta o altre forme consentite dalla legge. A tal fine il Comune definisce il Regolamento per l'attuazione e gestione del principio di Compensazione nell'ambito del territorio comunale.

5.2 Incentivazione urbanistica

L'Amministrazione comunale, sempre sulla base dei criteri definiti dall'art. 11 della L. 12/05, ha inoltre previsto di attivare una disciplina di incentivazione edilizia volta al risparmio e al miglioramento dell'ambiente, contribuendo inoltre alla qualità, al risparmio energetico e alla sostenibilità ambientale del territorio comunale. La promozione opera nella qualità delle dotazioni impiantistiche, strutturali e nell'uso di materiali dell'edilizia residenziale e produttiva, e verrà applicata a tutti gli edifici che, per la loro qualità controllata e dotazione di dispositivi per l'utilizzazione di energie alternative, verranno promossi con il recupero di parte degli oneri di urbanizzazione secondaria, con sconti fino al 25%. Le misure di incentivazione verranno attribuite secondo una tabella di requisiti volti al risparmio energetico, di cui verranno dotati gli interventi edilizi.

L'Amministrazione comunale, sempre sulla base dei criteri definiti dall'art. 11 della L. 12/05, ha inoltre previsto di attivare una disciplina di incentivazione edilizia volta al recupero di ambiti fortemente compromessi al di fuori della pianificazione attuativa e/o degli ambiti di trasformazione. Le tavole grafiche individueranno ambiti in cui sarà possibile attivare tali principi.

Saranno attivati ulteriori incentivi, stabiliti con regolamenti specifici, volti alla promozione della qualità edilizia, al risparmio energetico e al miglioramento dell'ambiente, contribuendo alla sostenibilità ambientale del territorio comunale. La promozione potrà operare nella qualità delle dotazioni impiantistiche, strutturali e nell'uso di materiali dell'edilizia residenziale e produttiva, e verrà applicata a tutti gli edifici che, per la loro qualità controllata e dotazione di dispositivi per l'utilizzazione di energie alternative, verranno promossi con il possibile recupero di parte degli oneri di urbanizzazione secondaria, o con incrementi della possibilità edificatoria.

Il Piano delle regole detta le norme a cui il comune si attiene per l'attribuzione di diritti edificatori premiali esplicabili sul fondo al dimostrato raggiungimento degli obiettivi e delle soglie prestazionali indicate in documenti comunali all'uopo deliberati

Alla presentazione del titolo abilitativo convenzionato il richiedente deve corredare il progetto con ogni documento e studio (sottoscritti da tecnici abilitati) utile e necessario per comprovare i caratteri dell'intervento,

anche in relazione al mantenimento in efficienza nel tempo di manufatti ed impianti che consentono il perseguimento delle prestazioni, delle quali si deve fare menzione nella convenzione e per le quali devono altresì essere previste le garanzie finanziarie a vantaggio del comune in caso di mancato assolvimento delle prestazioni.

La sottoscrizione della convenzione che accede al permesso di costruire consente l'assegnazione e l'utilizzo del diritto volumetrico incentivante.

L'Ufficio Tecnico alla richiesta dell'agibilità/abitabilità, verifica la effettiva rispondenza delle opere a quanto previsto nel progetto.

La dichiarazione di fine lavori è corredata da una dichiarazione del direttore lavori, il quale attesta il rispetto degli impegni assunti in relazione al progetto presentato.

In caso di mancato adempimento di obbligazioni per l'efficienza energetica e di qualificazione paesaggistica dedotte ai fini dell'ottenimento del diritto edificatorio, viene assegnato un termine temporale per conformarsi al permesso di costruire ed alle ulteriori prescrizioni che possono essere impartite. In caso di inadempimento, il comune dichiara la decadenza del diritto edificatorio incentivante trovando pertanto applicazione l'art. 38 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

5.3 Perequazione urbanistica

Le disposizioni del presente articolo, in ottemperanza a quanto previsto l.r. 11 marzo 2005, n. 12, art. 11, trovano applicazione sulle seguenti aree, come definite all'interno del PGT:

- a) ambiti di trasformazione di nuova previsione definiti nel Documento di Piano – Schede Ambiti di Trasformazione
- b) aree destinate a servizi pubblici o viabilità di nuova previsione.

La perequazione si articola come segue:

- a) perequazione di comparto
- b) perequazione diffusa
- c) altri incentivi.

La tecnica perequativa che più evidentemente realizza una forma di "giustizia amministrativa" si traduce nella ripartizione della capacità edificatoria delle aree interessate dalla trasformazione urbanistica in maniera proporzionale tra i proprietari delle aree stesse, a prescindere dalla destinazione d'uso assegnata alla singola area e dunque dalla edificabilità effettiva. Ne discende che anche i proprietari di aree inedificabili diventano titolari di diritti edificatori "virtuali" o "potenziali". Tali diritti possono poi essere ceduti a titolo oneroso ai proprietari delle aree effettivamente edificabili, così determinandosi una trasformazione in diritti edificatori "reali". E' evidente che può costruire solamente chi possiede un'area cui il piano urbanistico assegni una edificabilità effettiva, ma egli deve acquistare, da chi non può usarla, la cubatura necessaria per raggiungere l'edificabilità effettiva. A seguito dell'attribuzione dei diritti edificatori, i proprietari di aree destinate ad opere pubbliche o infrastrutture pubbliche devono cederle gratuitamente al Comune.

La perequazione urbanistica, ove l'indice non fosse specificatamente descritto nel caso di Castelnuovo

Bozzente, è ottenuta applicando lo stesso indice territoriale (It) alle aree incluse nel perimetro che definisce fisicamente l'Ambito di Trasformazione da attuarsi mediante pianificazione esecutiva; le volumetrie consentite in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree di concentrazione volumetrica indicate negli Ambiti di Trasformazione e definite in sede di pianificazione attuativa (aree fondiarie) sulla base dell'indice fondiario minimo (If).

Il raggiungimento dell'indice fondiario minimo è la condizione essenziale per il rilascio del titolo abilitativo.

Per alcuni Ambiti di Trasformazione il principio delle perequazione viene applicato in modo puntuale ed è definito all'interno nella norma stessa di ambito. In questo caso a tutte le aree private e pubbliche destinate a servizi e individuate nell'apposito elaborato grafico (scheda dell'ambito di riferimento), viene applicato lo stesso indice territoriale identico a quello attribuito all'interno dei singoli A.T.

La capacità teorica precedente si traduce in diritti edificatori che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.

I privati proprietari detentori dei diritti volumetrici hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree di trasformazione per il raggiungimento dell'indice minimo fondiario previsto negli A.T.

I diritti edificatori determinati si intendono a destinazione residenziale in quanto generati in aree destinate a viabilità o a servizi di tipo residenziale. I diritti volumetrici residenziali sono utilizzabili esclusivamente per le destinazioni di tipo residenziale da realizzarsi all'interno delle aree di espansione residenziali;

La differenza tra indice fondiario minimo di edificazione e indice territoriale definisce la volumetria necessaria per la realizzazione delle previsioni dello strumento attuativo, che deve essere acquisita attraverso il meccanismo di conferimento di diritti edificatori delle aree destinate a servizi esterne agli A.T. ovvero delle aree destinate a viabilità e servizi poste anche all'interno degli A.T. Il conferimento dei diritti volumetrici necessari alla verifica dell'indice minimo di edificazione delle aree di trasformazione deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.

Il Comune, per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici ha a disposizione, in relazione alla sua effettiva proprietà di aree già destinate a servizi, una quota volumetrica di diritti edificatori così come descritto negli elaborati di piano. Tali diritti edificatori possono essere ceduti dal Comune ai privati che ne facciano richiesta ad un prezzo stabilito in apposito atto deliberativo, periodicamente aggiornato in sede di approvazione del bilancio comunale.

I proventi derivanti dalla cessione di queste aree sono obbligatoriamente impiegati per l'acquisizione di aree tra quelle riportate nell'elaborato PS01_1 del Piano dei Servizi o per l'attuazione del programma delle opere pubbliche.

TITOLO II. CONTENUTI DI CARATTERE GENERALE

6 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI URBANISTICI E EDILIZI

I seguenti indici e parametri servono alla definizione e all'organizzazione planivolumetrica ed urbanistica degli ambiti definiti dal Piano delle Regole. Tali definizioni assumono carattere prescrittivo e sono la base dell'impianto normativo.

A tale scopo si elencano di seguito le abbreviazioni relativamente alle unità di misura utilizzate:

- mq: valore espresso al metro quadrato
- mc: valore espresso al metro cubo
- ml: valore espresso al metro lineare
- mc/mq: valore espresso mediante il rapporto tra metro cubo e metro quadrato
- mq/mq: valore espresso mediante il rapporto tra metro quadrato e metro quadrato
- %: valore espresso in percentuale

6.1 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 (Sf), 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.

6.2 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.

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

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile per ciascuna unità di superficie territoriale. Esso è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = SLP/St$), ovvero rappresenta il numero di mq di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

6.4 **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.

6.5 **If (mc/mq) - Indice di fabbricabilità fondiaria**

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

6.6 **Uf (mq/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria**

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

6.7 **Su (mq) - Superficie Utile netta**

E' la somma delle superfici di tutti i piani, calcolata come la SLP, al netto delle murature verticali interne e perimetrali.

6.8 **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.

Dal calcolo della SLP è escluso quanto indicato ai successivi punti 6.8.1 e 6.8.2.

6.8.1 Per i fabbricati residenziali sono esclusi dal calcolo della SLP:

- a. le superfici degli spazi aperti dei porticati e 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, nonché 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. 1.50. 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 1,00, misurati dalla quota del marciapiede - ovvero dal piano naturale del terreno a quello riportato mediamente non oltre m 1,00 - 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 qualora le falde del tetto siano impostate a non più di 60 cm. rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale e la pendenza delle falde non sia superiore al 40%;
- 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.
- j. 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 e s.m.i.

6.8.2 Per gli insediamenti industriali e commerciali sono esclusi dal calcolo della SLP:

- k. 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;
- l. i serbatoi esterni in soprassuolo e sottosuolo;
- m. 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;
- n. 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% della slp, ad eccezione delle superfici destinate ad autorimessa;
- o. 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;

p. 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.

6.9 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. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili e simili) la SV è computata nella misura di 1/10 della SLP per la quota di superficie non superiore a mq 1.500 e di 1/4 della SLP per la quota di superficie superiore al predetto limite. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che chiedano ed ottengano le prescritte autorizzazioni per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

6.10 V (mc) - Volume

Ai soli fini del dimensionamento del carico urbanistico, nonché della quantificazione degli oneri di urbanizzazione, il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la SLP per una altezza virtuale di mt. 3,00.

Ai fini del calcolo volumetrico per tutti gli edifici la cui destinazione risulta diversa da quella residenziale, è convenzionalmente fissata nella misura di ml. 3, a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali, anche nel caso di piani terra destinati ad usi commerciali o simili.

In ambito di tutela dei valori storico/ambientali valgono le disposizioni di cui all'art. 17.3.1 – *Volume degli edifici esistenti*.

6.11 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. 1.50. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta.

6.12 Rc (%) - Rapporto di copertura

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

6.13 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 é misurato in percentuale sulla Sf, in analogia al rapporto Rc. Tale superficie deve essere drenante in senso naturale senza alcun impedimento sotto e soprasuolo e non deve essere interessata da alcun tipo di pavimentazione ancorché parzialmente drenante.

6.14 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 è verificata su tutti i fronti del fabbricato a partire dal piano di riferimento fino alla quota più alta tra:

- l'intradosso dello sporto di gronda;
- la quota d'imposta del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile;
- la parte superiore dell'eventuale parapetto pieno di coronamento delle fronti.

Nei casi in cui il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso, al suo intradosso, tra l'imposta e il colmo.

Nel caso di coperture a falde inclinate aventi pendenza superiore al 45% la quota più alta al fine della verifica dell'altezza è quella della linea di colmo.

Qualora le falde del tetto siano impostate a più di 60 cm rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale, oppure abbiano pendenza superiore al 40%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse, al loro intradosso, tra l'imposta e il colmo.

Per i fronti che prospettano su spazi pubblici (vie, piazze, parchi, ecc..) e che da questi sono arretrati non più di 10 metri, l'altezza viene computata partendo dalla quota media del marciapiede stradale (esistente o previsto) posto lungo il lotto di intervento. Qualora il marciapiede non esista e non sia previsto, l'altezza si inizia a computare dalla quota media del colmo stradale o della piazza nel tratto antistante il lotto.

Per i fronti che non prospettano su spazi pubblici o che sono arretrati rispetto ai medesimi di oltre 10 metri, la quota di riferimento ai fini del computo dell'altezza è quella del piano di campagna rilevato al momento della richiesta di approvazione del progetto. Qualora la morfologia del lotto sia stata precedentemente modificata a seguito di interventi di qualunque genere o comunque risulti incoerente con l'assetto plani-altimetrico delle aree confinanti, la quota di riferimento può essere ricavata quale raccordo delle quote relative alle suddette aree.

L'altezza degli edifici non dovrà superare l'altezza massima (H max) raggiungibile nelle varie zone.

Non sono soggetti al rispetto della Hmax, se compatibile con le esigenze di natura paesistico-ambientale, i manufatti di particolari funzioni e gli impianti tecnici quali: campanili, serbatoi idrici, torri piezometriche e per le telecomunicazioni, tralicci di elettrodotti, camini, torri di raffreddamento, di esalazione e depurazione, silos e impianti simili connessi e necessari per la produzione o funzionalità delle opere.

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 per oltre m. 1,00 dalla quota di riferimento – ovvero dal profilo naturale del terreno - per come sopra stabilita.

6.15 Distanze

Le distanze minime da osservare fra i fabbricati, indipendentemente dal fatto che siano abitabili o meno, ed i confini del lotto asservito, dagli altri fabbricati e dal confine 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 nei seguenti casi:

- quando esista già un edificio a confine, privo di parete finestrata, sulla proprietà confinante: in tal caso l'altezza del nuovo edificio potrà superare quella dell'edificio preesistente nel rispetto dell'altezza massima (H max) raggiungibile nell'ambito;
- quando vengano costruiti a confine contemporaneamente due edifici che formino un unico organismo architettonico;
- quando i proprietari confinanti si accordino (con regolare convenzione registrata e trascritta) per costruire a confine o in aderenza: in questo caso la convenzione deve contenere l'impegno da parte del confinante che non edifica per primo a costruire sul proprio terreno esclusivamente sul confine in aderenza all'edificio del vicino ed in armonia con le caratteristiche architettoniche del medesimo;
- lungo le strade pubbliche ove sia consentita l'edificazione a cortina;
- sono ammessi altresì fabbricati accessori posti a confine e secondo le prescrizioni di seguito riportate, previo atto di convenzione con la proprietà confinante registrata e trascritta.

Nel caso di pareti, o parti di pareti, entrambe non finestrate appartenenti al medesimo edificio o ad edifici ricadenti sul medesimo lotto, la distanza minima tra parete e parete non può essere inferiore a 3,00 m e ciò unicamente per una lunghezza delle fronti prospettanti non superiore a 5,00 mt.

Ai fini del rispetto delle distanze nell'edificazione, i limiti dei diversi ambiti funzionali e/o morfologici individuati nel Piano delle Regole sono equiparati ai confini di proprietà quando riguardano aree destinate ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico dal Piano dei Servizi o come tali individuate nell'ambito di piani attuativi e permessi di costruire convenzionati.

6.15.1 Dc (ml) - Distanza minima dei fabbricati dal confine

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

Per i cosiddetti fabbricati accessori comprendendo con questi piccoli rustici, piccoli depositi connessi alle abitazioni (depositi di attrezzi, ecc), serre da giardino, purchè mantenuti con decoro, valgono le seguenti prescrizioni:

- siano aderenti agli edifici principali o avere da esse una distanza minima di 5 ml
- siano arretrati dagli spazi pubblici almeno 5 ml, salvo maggiori arretramenti dovuti a fasce di rispetto stradali e ne sia comunque mitigata la visibilità dagli stessi
- non superino l'altezza massima a confine di 2,50 ml, misurata dallo spiccatto del marciapiede intorno all'edificio o dal livello naturale del terreno fino all'estradosso del solaio di copertura o di eventuali sporgenze di gronda. Nel caso di terreni confinanti con dislivelli differenti, l'altezza massima si intende misurata dalla quota inferiore, salvo diversa convenzione tra confinanti.
- La copertura delle costruzioni accessorie, se a falde inclinate, potrà avere una pendenza massima del 40% ed un'altezza di colmo non superiore a 3,50
- Abbiamo una superficie coperta complessiva non superiore al 5% della superficie fondiaria del lotto su cui è posto il fabbricato principale con un massimo 20 mq di superficie lorda
- Le costruzioni accessorie devono avere un corretto rapporto plani volumetrico con l'edificio principale, devono inoltre garantire una soluzione progettuale coerente sull'utilizzo dei materiali, colori e per l'inserimento ambientale e paesaggistico operando adeguate azioni di mitigazione ove necessario o prescritto in sede di rilascio del titolo autorizzativo.

6.15.2 Df (ml) - Distanza minima tra i fabbricati

La distanza tra i fabbricati va calcolata sul segmento minimo congiungente i fabbricati stessi ovvero la minor distanza intercorrente, sia che tali fabbricati insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti.

6.15.3 Ds (ml) - Distanza minima dei fabbricati dal confine stradale

Si determina misurando la distanza dell'edificio dal confine stradale come definito dall'art. 3 del D.Lgs. 285/1992 e successive modificazioni e integrazioni, misurata in senso ortogonale ad esso.

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, su giudizio dell'ufficio tecnico/Amministrazione Comunale.

6.16 Recinzioni

Tutte le recinzioni, siano esse poste a delimitazioni di confini privati o verso gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, devono essere di altezza non superiore a ml 2,00, costituite da strutture trasparenti a partire da una parte piena di altezza massima di ml 1,00, misurata dalla quota naturale del terreno, sui confini verso le proprietà private e alla quota di marciapiede adiacente (esistente o da realizzarsi) verso le proprietà pubbliche.

Sono ammesse parti cieche secondo un rapporto massimo del 20% dell'intera superficie della recinzione e per tratti di lunghezza non superiore a ml 10,00 e comunque non verso spazi pubblici.

I cancelli carrai dovranno essere arretrati dal filo della recinzione per almeno ml 1,50 con adeguato smusso.

I cancelli pedonali potranno essere a filo recinzione, se esistente il marciapiede o lo spazio per realizzarlo. Negli altri casi gli ingressi dovranno essere arretrati almeno un 1,00 ml.

Eventuali pensiline di copertura non dovranno comunque sporgere dal filo della recinzione.

In prossimità del passo carraio, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 14, dovrà essere ricavato uno spazio per parcheggio esterno delle dimensioni regolari di m 5 x 2,5. al netto degli spazi di manovra. Misure diverse potranno essere previste per parcheggi di tipo meccanizzato.

Le recinzioni prospicienti le aree pubbliche devono essere completamente realizzate sulla proprietà privata.

In prossimità di incroci stradali o curve, la recinzione e la vegetazione dovranno essere sistemate in modo tale da non ostacolare la visibilità e comunque rispettare un minimo di ml 3,00 su ogni lato, opportunamente maggiorata nel caso che i due lati formino un angolo diverso da quello retto, salvo diverse prescrizioni che si renderanno utili per esigenze viabilistiche e/o di sicurezza.

Nelle zone agricole, fatto salvo le norme prevalenti del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Pineta, è di norma vietata la realizzazione di recinzioni fisse, le quali possono essere autorizzate in semplice rete metallica con paletti di sostegno, solo nei casi di lotti edificati e per una superficie di stretta pertinenza, intesa pari a circa 15 volte la superficie coperta della edificazione, con un massimo di 5.000 mq.

Nelle zone agricole, sempre salvo le norme prevalenti del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Pineta, sono comunque ammesse recinzioni costituite da siepi vive e staccionate in legno, senza cordoli in calcestruzzo, paletti in legno e filo metallico.

6.17 Muri di sostegno

nbnd

6.18 Urbanizzazioni

L'urbanizzazione primaria e secondaria è costituita dall'insieme di servizi, aree ed opere necessari all'utilizzo di un'area a scopo edificatorio, secondo le destinazioni previste nel Piano di Governo del Territorio.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle indicate dalle leggi vigenti ed in particolare quelle considerate e precisate all'art. 44 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

6.18.1 Urbanizzazione primaria

Fanno parte delle opere di urbanizzazione primaria: strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

L'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria è accertata quando siano presenti, nell'intorno del lotto, i servizi di cui al precedente comma e gli stessi abbiano caratteristiche dimensionali e di potenzialità idonee rispetto alla domanda in atto e infine quando la qualità dei manufatti sia tale da non richiedere estesi interventi manutentivi straordinari.

6.18.2 Urbanizzazione secondaria

Fanno parte delle opere di urbanizzazione secondaria: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri.

7 DEFINIZIONI DI CARATTERE GENERALE

7.1 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.

7.2 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.

7.3 Confine stradale

Limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito, dal ciglio d'asfalto consolidato, dalla carreggiata consolidata, dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

7.4 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.

7.5 Edificio

Complesso di unità immobiliari strutturalmente organizzate costituiti anche da più corpi di fabbrica.

7.6 Porzione di edificio

Parte di edificio la cui sagoma si configura corpo ben identificabile da cielo a terra avente codice identificato sul Sistema informativo territoriale topografico del comune.

7.7 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.

7.8 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.

7.9 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.

7.10 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 dal competente ufficio comunale.

7.11 Piano interrato

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

7.12 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.

7.13 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.

7.14 Piano terra o terreno

Corrisponde al primo piano fuori terra del fabbricato, posto al livello del piano di campagna – o riportato mediamente nel limite massimo di m 1,00 - o con quota del pavimento, misurata dal piano di campagna inferiore o uguale a 20 cm.

7.15 Piano abitabile

Piano fuori terra e/o parzialmente fuori terra avente le caratteristiche minime tali da consentirne un utilizzo abitativo con presenza continuativa di persone ai sensi delle normative igienico-sanitarie vigenti

7.16 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.

7.17 Soppalco

E' un ripiano intermedio all'interno di spazi primari avente almeno un lato non delimitato da pareti a tutta altezza. Nei locali di abitazione, nei depositi e magazzini, anche di edifici preesistenti, i soppalchi saranno ammessi solo quando si verifichino le seguenti condizioni:

- l'altezza netta interna fra pavimento finito e soffitto finito al netto della struttura, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non dovrà essere inferiore a m 2,10; in tal caso la proiezione orizzontale del soppalco non dovrà superare 1/3 della superficie del locale;
- qualora l'altezza come sopra definita sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, sia almeno di m 2,30, la proiezione orizzontale del soppalco potrà raggiungere come massimo il 50% della superficie del locale.

7.18 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.

7.19 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.

7.20 Sporti aggettanti aperti

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

7.21 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.

7.22 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.

7.23 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.

7.24 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.

8 DEFINIZIONE DEI TIPI EDILIZI

I tipi edilizi sono come di seguito definiti:

8.1 CASE A CORTE:

Tipo edilizio con pertinenza costituita da spazio distributore interno comune (corte) accessibile dal percorso esterno attraverso un passo carrabile. La struttura costruita si organizza attorno alla corte/cortile, spazio necessario alla abitazione stessa dove si compiono anche operazioni di lavoro. Il tessuto edilizio che ne consegue deriva per definizione da Impianti di domus e/o edilizia specialistica romana.

Sono caratterizzanti le relazioni e la gerarchia fra:

- ingresso, portale, androne, portico, corte, spazio lastricato e spazio a verde;
- androne, scala, spazio distributore corrispondente all'antica loggia;
- spazio distributore corrispondente alla loggia e spazio distribuito;
- i vari piani dell'edificio;
- corpo principale doppio e sue espansioni lungo i margini del perimetro.

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 da alberature. Lo spazio di pertinenza, contraddistinto 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.

8.2 CASE A SCHIERA:

Tipo edilizio costituito da casa aggregata in successioni contigue, con area di pertinenza non distributrice contrapposta al fronte e con aperture verso la strada e sullo spazio di pertinenza posteriore.

Sono caratterizzanti le relazioni e la gerarchia fra:

- l'impianto strutturale multiplo della cellula elementare, la successione degli spazi coperti e scoperti;
- la gerarchia funzionale dei vari piani;
- lo schema distributivo sia orizzontale che verticale.

8.3 VILLA E VILLINO:

Tipo edilizio di impianto mono-bifamiliare con area di pertinenza non distributrice (parco o giardino) contrapposto al fronte ed accessibile dall' esterno tramite un passo carrabile.

1. la villa storica di origine nobiliare quale organismo complesso caratterizzato dalla gerarchia delle parti e dei corpi di fabbrica;
2. il villino borghese otto-novecentesco.

Con il progetto di intervento dovrà essere effettuata una valutazione della qualità e dell'origine dell'edificio atta a individuare opere significative rispetto alle semplici reiterazioni di modelli definiti dalla manualistica professionale e progetti significativi di autori minori con forte radicamento locale.

Sono caratterizzanti le relazioni e la gerarchia fra:

- viale di ingresso, ingresso, androne, portico, eventuale corte con spazio lastricato e spazio a verde;
- androne, scala, spazio distributore;
- spazio distributore e spazio distribuito;
- la gerarchia funzionale dei vari piani e degli spazi interni;
- la gerarchia funzionale dei vari corpi di fabbrica;
- lo schema distributivo sia orizzontale che verticale;
- il rapporto con l' area di pertinenza non distributrice (parco o giardino);
- gli spazi di pertinenza a verde con le piantumazioni esistenti.

8.4 CASA UNIFAMILIARE

Si definisce edificio unifamiliare un immobile destinato in maniera esclusiva ad abitazione di un solo nucleo familiare, completamente isolato su quattro lati (fronti perimetrali direttamente aerate), con superficie massima di mq. 110, calcolata come sommatoria tra la superficie utile e il 60% della superficie non residenziale.

Ai fini delle agevolazioni di cui all'art. 17, comma 3, lettera b), del D.P.R. 380/2001, per edificio unifamiliare si intende altresì quello che presenta le seguenti caratteristiche: edificio terra-tetto, isolato o a schiera, direttamente aerato e con almeno due fronti esterni, funzionalmente indipendente e utilizzabile da una sola famiglia, che anche dopo l'intervento richiesto presenta una superficie complessiva massima di mq. 110 come

sopra calcolata, nonché riferito alla mappa catastale ad una unica particella.

Il carattere dell'edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo eventuale intervento edilizio.

8.5 **CASA IN LINEA O “CASAMENTO”:**

Tipo edilizio plurifamiliare con area di pertinenza non distributrice (cortile) contrapposto al fronte ed accessibile dall'esterno attraverso un passo carraio in cui l'aggregazione degli alloggi avviene secondo piani orizzontali aggregati su elementi di distribuzione verticale e senza immediato e diretto rapporto con gli eventuali spazi di pertinenza (corti, giardini, ecc...). Generalmente derivato da un nuovo impianto su percorso matrice.

8.6 **EDIFICI SPECIALISTICI:**

Tipi edilizi strutturati per associazioni di vani paritetici seriali e/o vani unitari a campate paritetiche o gerarchizzate (nodali) costituenti strutture edilizie isolate o inserite in un tessuto edilizio con funzioni (attuali o in origine): di servizio al lavoro agricolo (mulini, frantoi ecc.); edifici di posta; piccole strutture fortificate; edifici produttivi preindustriali; edifici per il terziario amministrativo pubblico; chiese; scuole; cappelle e cippi.

Sono caratterizzanti le relazioni e la gerarchia fra:

- l'associazione dei vani paritetici seriali e/o vani unitari a campate paritetiche o gerarchizzate (nodali).

8.7 **CASA TORRE:**

E' caratterizzata dalla disposizione verticale dei locali, con elevazione a due o tre piani, con aperture su tutti i lati. Il piano terreno, destinato originariamente a stalla e con ampi portali, era nettamente separato dal piano superiore, a cui si accedeva tramite una scala esterna. Il collegamento tra i restanti piani superiori avveniva tramite una scala interna. Caratteristiche della casa a torre sono l'isolamento rispetto ad altre case e la compattezza costruttiva. Questo tipo edilizio è strettamente legato all'utilizzo della tecnica muraria in pietra, più raramente in mattoni o struttura mista pietra e mattoni. In questo caso la copertura del piano terreno è a volta in muratura, mentre i piani superiori hanno solai in legno.

Sono caratterizzanti le relazioni e la gerarchia fra:

- portale, scala, spazio distributore;
- la gerarchia funzionale dei vari piani;
- lo schema distributivo sia orizzontale che verticale;
- la tradizionale tecnologia costruttiva;
- volume e forma compatta;
- la pianta generalmente quadrata o rettangolare, con lato di circa 5-6,5 m;
- le aperture del prospetto.

8.8 ELEMENTI SUPERFETATIVI:

Si definiscono “elementi superfetativi” estranei all'organismo edilizio:

- aggiunte o modificazioni al processo tipologico non integrabili nel tipo precedente e che non abbiano contribuito a definire né una variante rispetto all'originaria tipologia né un nuovo tipo;
- aggiunte o modificazioni generate da particolari e contingenti esigenze individuali non costituenti una testimonianza significativa della storia del fabbricato;
- aggiunte o modificazioni pregiudizievoli alle esigenze igieniche e di abitabilità nonché alteranti i rapporti fra edificio e spazi liberi (porticati o logge, spazi a verde, o lastricati sia pubblici che privati) o fra edificio e strada.

9 DESTINAZIONI D'USO

9.1 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 e l'atto deve essere trascritto nei registri immobiliari.

9.2 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.

9.3 Classificazione delle destinazioni d'uso

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nelle Attività Funzionali omogenee **Af** riportati nel seguente prospetto:

Af 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.

Af 2 Attività del settore primario - destinazioni agricole

Aree destinate a coltivazioni e pascoli con edificabilità estremamente ridotta.

Af 2.1. Attrezzature per la coltivazione e l'allevamento

Rientrano in questa categoria le attrezzature connesse alle attività di produzione delle aziende agricole, ossia le attrezzature produttive quali stalle, silos, serre, magazzini e depositi.

Locali per la lavorazione e la vendita dei prodotti agricoli

Af 2.2. Attività relative a insediamenti di tipo agro-industriale e ad allevamenti zootecnici di tipo intensivo

Rientrano in questa categoria le attività svolte in aziende non configurabili come attività agricole ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, comprese stalle, silos e magazzini.

Af 2.3. Attività di agriturismo connesse con le attività agricole

Af 2.4. Residenza rurale complementare e di supporto all'attività produttiva agricola.

E' costituita dall'abitazione e dalle sue pertinenze di chiunque eserciti attività in agricoltura.

Af 3 Attività produttive del settore secondario

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

Af 3.1. 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.

Af 3.2. Attività di logistica 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.

Af 3.3. 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.

Af 4 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 **Af 5**.

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:

Af 4.1. Medie attività, aventi SLP > 150 e < 500 mq

Af 4.2. Grandi attività, aventi SLP > 500 mq

Af 5 Attività commerciali

Rientrano in questa categoria le seguenti attività:

Af 5.1. 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:

Af 5.1.1. Esercizi commerciali di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.

Af 5.1.2. Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1), aventi superficie di vendita superiore a mq 151 ed inferiore o uguale a mq 600.

Af 5.1.3. Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2), aventi superficie di vendita superiore a mq 601 ed inferiore o uguale a mq 1.500. 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 1.500 complessivi, quando usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

Af 5.1.4. Grandi strutture di vendita (GS), aventi superficie di vendita superiore a mq 1.500. 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.

Af 5.1.5. Centro commerciale, una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Af 5.2. Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo Sono individuate le seguenti categorie di attività:

Af 5.2.1. 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.

Af 5.2.2. 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.

Af 5.3. Attività turistiche ricettive

Af 5.3.1. Attività alberghiera (aziende alberghiere, artt. 22 e 23 L.R. n. 15/2007) che si distinguono in: alberghi (alloggi prevalentemente in camere) e residenze turistico alberghiere (alloggio con più locali e servizio autonomo di cucina. Ricadono nelle due tipologie: motel, villaggio albergo, albergo meublé o garni, albergo – dimora storica, albergo –centro benessere, albergo diffuso.

Af 5.3.2. Attività ricettiva non alberghiera (art. 32 L.R. n. 15/2007). Ricadono in questa tipologia le seguenti strutture ricettive non alberghiere: case per ferie, ostelli per la gioventù, rifugi alpinistici, e rifugi escursionistici, esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast, bivacchi fissi.

- Af 5.3.3. Attività ricettiva all'aria aperta (art. 51 L.R. n. 15/2007). Ricadono in questa tipologia gli esercizi a gestione unitaria, aperti al pubblico, in aree recintate ed attrezzate che forniscono alloggio in propri allestimenti o mettono a disposizione spazi atti ad ospitare clienti muniti di mezzi di pernottamento autonomi mobili. Si distinguono in villaggi turistici, campeggi ed aree di sosta.
- Af 5.4. Attività di commercio all'ingrosso
Sono definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.Lgs. 114/98.
- Af 5.5. 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.

10 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.

Nel caso della modificazione della destinazione d'uso cui si correla un maggior carico urbanistico, è integrato il presupposto che giustifica l'imposizione al richiedente del pagamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione dovuti per la destinazione originaria e quelli, se più elevati, dovuti per la nuova destinazione impressa: il mutamento è rilevante allorquando sussiste un passaggio tra due categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico, qualificate sotto il profilo della differenza del regime contributivo in ragione di diversi carichi urbanistici, indipendentemente dalla superficie e/o dall'esecuzione di opere connesse al cambio di destinazione d'uso.

10.1 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, purché conformi alle previsioni urbanistiche ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune, fatta salva l'incidenza sulla dotazione dei servizi. Sono fatte salve inoltre le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del d.lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

In coerenza con le disposizioni dell'art. 52 comma 3 della L.R. n. 12/2005, qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

10.2 Mutamenti di destinazione d'uso con opere

I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono consentiti tramite lo stesso titolo abilitativo necessario 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 attività produttive (Af 3) a residenza (Af 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 43 mq ogni 100 mq di SLP
- b. conversione d'uso da residenza (Af 1) ad attività terziarie (Af 4) o commerciali (Af 5) escluse le attività commerciali di vicinato (Af 5.1.1). In questi casi il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale " è stabilito nella misura di 47 mq ogni 100 mq di SLP;
- c. conversione d'uso da attività produttive industriali (Af 3) ad attività terziarie (Af 4) o commerciali (Af 5) escluse le attività commerciali di vicinato (Af 5.1.1). In questi casi il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale " è stabilito nella misura di 90 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 istruttoria della pratica per il rilascio del titolo abilitativo.

In alternativa alla cessione delle aree, è consentita la monetizzazione, previo assenso dell'Amministrazione Comunale.

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

11 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Per le disposizioni generali riguardanti la definizione degli interventi edilizi, per tutti gli ambiti del tessuto consolidato, si rimanda integralmente alle disposizioni vigenti e per quanto descritto all'art. n. 27 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

Negli Ambiti di tutela dei valori storico ambientali vengono maggiormente approfondite tali disposizioni al fine di meglio tutelarne i valori architettonici e paesaggistici. Si rimanda pertanto alle disposizioni dell'art. 18 delle presenti norme.

12 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti è regolato dagli articoli 63 e 64 della L.R. 12/2005 e dalle sue eventuali successive modifiche ed integrazioni e sono quelli rivolti al recupero, a solo scopo residenziale, dei sottotetti esistenti con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.

Il presente Piano delle Regole disciplina, per quanto di competenza, le norme in materia di recupero dei sottotetti per come specificato di seguito.

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, fatta eccezione per quanto meglio specificato nel presente articolo:

- Ambito - Centro storico urbano, fatta eccezione per quanto meglio specificato nel presente articolo;
- Ambito – Emergenze architettoniche di valore storico/monumentale;
- Ambito – Di antica formazione agricola esterna all'ambito urbano;
- Ambito – Produttivo consolidato;
- Ambito – Terziario, commerciale e direzionale;
- Ambito - destinazione prevalentemente agricola di sviluppo
- Ambito – agricolo di sviluppo e di tutela ambientale;

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non è ammesso in tutti gli ambiti di trasformazione di cui al Documento di Piano.

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è comunque ammesso nei soli ambiti:

- Tessuto urbano consolidato ad alta densità residenziale
- Tessuto urbano consolidato da pianificazione attuativa
- Tessuto urbano consolidato ad media densità residenziale
- Tessuto urbano consolidato a bassa densità residenziale

così come classificati all'art. 19 delle presenti norme in "Ambito di tessuto consolidato di recente edificazione", esclusivamente negli edifici destinati a residenza per almeno il 25% ed esistenti alle date temporali fissate dalla legislazione regionale.

Inoltre, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è comunque ammesso:

- nell'ambito di riqualificazione urbana di cui al punto 17.4.11 delle presenti norme;

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non è ammesso negli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e ricostruzione degli edifici.

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di m 2,40 calcolata dividendo il volume netto interno, da pavimento ad intradosso della soletta di copertura, e comprensiva di eventuali tavolati interni, della parte di sottotetto la cui altezza superi m 1,50 per la superficie relativa. Le superfici di copertura non sono controsoffittabili ma devono essere lasciate a

vista o comunque inclinate con pendenza uguale a quella di falda.

Limitatamente ai soli edifici di tutela dei valori storico/ambientali, gli interventi non potranno modificare le altezze in gronda ed al colmo e delle linee di pendenza delle falde. E' consentita, al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di aereoilluminazione, l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi nel rispetto delle norme del Codice Civile e purché con tipologie, disegno e materiali coerenti con l'edilizia storica e con le seguenti limitazioni.

L'eventuale inserimento di abbaini, lucernari e terrazze nelle falde è consentito negli edifici classificati come "Edifici di interesse documentale", "Edifici trasformati" e "Edifici di recente costruzione", purché soddisfi le seguenti condizioni:

- che la superficie aereoilluminante sia quella strettamente necessaria al rispetto dei requisiti normativi;
- che lo sviluppo in pianta del terrazzo non superi la dimensione del relativo serramento.

L'eventuale inserimento di abbaini, lucernari e finestre nelle falde è consentito negli "Edifici di interesse storico" e specialistici individuati nelle tavole, sentita la Commissione Paesaggio, e solo qualora non siano compromessi i valori storici e architettonici dell'edificio e a condizione che la superficie aereoilluminante derivi dalla necessità del rispetto dei requisiti normativi minimi igienico sanitari. Non è comunque consentita la formazione di terrazzi cosiddetti "a pozzo".

Fatta eccezione per gli edifici di cui al periodo precedente è ammessa la traslazione dell'ultimo solaio, al fine di recuperare il sottotetto a norma degli artt. 63 e 64 della LR n. 12/2005 e s.m.i, fatti salvi i requisiti igienico – sanitari da rispettare per la parte sottostante o al fine di ricondurre ai minimi consentiti eventuali altezze insufficienti dei locali abitativi posti sotto il sottotetto.

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 1 posto auto 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, costituito con un atto da trascriversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé per i successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali è consentita la monetizzazione di tali spazi secondo quanto stabilito dall'art. 64 comma 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

13 AREE DI PERTINENZA URBANISTICA

Si considerano aree di pertinenza quelle sulla cui superficie sono stati calcolati tutti i parametri di fabbricabilità territoriale o fondiaria. Costituisce pertanto "pertinenza urbanistica" o area di pertinenza urbanistica di una costruzione l'area che viene vincolata per il rispetto dell'indice di fabbricabilità.

Le aree asservite ai fabbricati restano tali anche a seguito di frazionamenti o trasferimenti successivi secondo gli indici di edificabilità o gli indici di utilizzazione ammessi per i singoli ambiti. Le stesse aree, individuate ai fini del

calcolo di ammissibilità edificatoria riferita ai parametri urbanistici, possono essere considerate unicamente al fine di saturare la possibilità edificatoria prevista dal PGT nei vari ambiti.

A tal fine il Comune nel rilasciare il titolo abilitativo indicherà nello stesso (l'indicazione sarà a cura dell'Amministrazione Comunale, riportata su apposito registro e su annessa planimetria a disposizione degli eventuali interessati all'atto dell'acquisto parziale o totale dell'immobile) l'estensione dell'area che dovrà rimanere inedificata in dotazione diretta od indiretta alla costruzione e che si intende perciò gravata da vincolo "non aedificandi".

L'estensione di tale area potrà subire variazioni solo in rapporto a correlative modificazioni della consistenza edilizia della costruzione o variazioni di indici di zona.

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 delle Regole.

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

La documentazione tecnica (sottoscritto da tecnico abilitato e dalla proprietà), necessaria per l'ottenimento del titolo abilitativo all'esecuzione di opere edilizie, siano esse per nuove costruzioni, per ampliamenti o per ristrutturazioni o risanamento conservativo e manutentivo di edifici esistenti, deve descrivere l'esatta indicazione dell'area di pertinenza dell'opera in programma, con riferimenti catastali e quotatura lineare del lotto.

Il vincolo di pertinenza non decade mai fino a che permangono gli edifici a cui è asservita l'area. Pertanto tra gli elaborati che corredano la richiesta edificatoria si dovrà effettuare 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 (20/03/1990) 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 cure e spese dei proprietari. La cessione avverrà prima (o contestualmente) al rilascio del titolo abilitativo.

14 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.

I box devono essere di norma ricavati al piano terreno, al piano seminterrato o al piano interrato degli edifici principali e quindi nell'ambito della proiezione della copertura degli edifici residenziali stessi.

In generale, sia i box inclusi nelle costruzioni principali che quelli staccati da esse devono avere accesso solo dal cortile interno o dall'area di pertinenza delle costruzioni principali stesse.

E' tassativamente vietato costruire box in fregio al confine stradale se l'accesso al box avviene direttamente dalla strada.

Per gli eventuali volumi fuori terra adibiti a box per autovetture realizzati all'esterno della proiezione della copertura degli edifici residenziali, e quindi separati dagli stessi, valgono le seguenti prescrizioni:

- l'altezza massima dell'intradosso del solaio di copertura all'imposta non deve essere superiore a 2,20 m;
- l'altezza massima dell'intradosso del colmo della copertura non deve essere superiore a 2,60 m;
- la superficie coperta corrispondente è computata integralmente agli effetti della verifica del rapporto di copertura (Rc);
- il volume corrispondente, per la parte eccedente il rapporto di 1 mq/10 mc di costruzione di cui al precedente art. 6 delle presenti Norme è computato agli effetti della verifica dell'indice di edificabilità fondiaria (If).

In generale i box per autovetture nonché tutte le altre costruzioni accessorie realizzate come volumi edilizi autonomi e al di fuori della proiezione della copertura degli edifici residenziali dovranno essere progettati in armonia con la tipologia degli edifici residenziali principali stessi evitando di creare incoerenti di carattere ambientale nel tessuto residenziale nel quale si inseriscono.

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:

- per la residenza, la realizzazione di almeno 1 posto auto per ciascun alloggio, indipendentemente dalla dimensione del medesimo. 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.
- per la destinazione ad attività terziario direzionale, la destinazione a parcheggio di una superficie non

inferiore a 1 posto auto / 100 mq SLP;

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

Tali parcheggi possono essere realizzati anche all'esterno del lotto asservito, purché il vincolo di pertinenza sia costituito con atto pubblico 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 ml 250 dal fabbricato del quale costituiscono pertinenza.

Si intende per "posto auto" 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.

Nelle zone preedificate residenziali, nel caso di edifici esistenti al momento dell'entrata in vigore della Legge 122/1989 e sprovvisti di box, è consentita l'edificazione di box per autovetture fino al numero massimo di uno per alloggio, realizzati anche fuori terra come volumi edilizi autonomi e al di fuori della proiezione della copertura degli edifici residenziali, nei limiti previsti dalla medesima Legge 122/89 e possono essere costruiti a confine e/o in aderenza con l'obbligo del convenzionamento. L'edificazione dei box entro tali limiti non viene conteggiata agli effetti della verifica del rapporto di copertura (Rc) e della verifica dell'indice di edificabilità fondiaria (If), e la loro distanza minima dagli edifici circostanti deve essere di m 3,00.

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.

I parcheggi pubblici e di uso pubblico derivano dall'applicazione del D.M. 01 aprile 1968 n. 1444. nonché dall'applicazione della 1150/1942 art. 41 – quinquies.

I parcheggi, pertinenziali e non pertinenziali, realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta per legge, costituiscono opere di urbanizzazione. Il relativo titolo abilitativo è gratuito e, ai fini del calcolo del costo di costruzione, le superfici destinate a parcheggi non concorrono alla definizione della classe dell'edificio.

15 VALUTAZIONE DELL'INCIDENZA PAESISTICA DEI PROGETTI

15.1 Componenti paesistiche del territorio

Alla scala comunale sono state individuate, declinate con maggior dettaglio, integrate ed approfondite, le componenti paesistiche del P.T.C.P., che sostanzialmente articolano le valutazioni morfologico-strutturali, vedutistiche e simboliche secondo le chiavi di lettura a livello locale e sovralocale del punto 3 della D.G.R. 8.11.2002 n. 7/11045 concernente "Approvazione linee guida per l'esame paesistico dei progetti prevista dall'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.)", così integrate dalla DGR 22.12.2011 n. IX/2727 a cui si rinvia.

Nello specifico sono state rilevate le seguenti componenti paesistiche articolate, per mera comodità di analisi, in categorie, che comprendono raggruppamenti omogenei d'uso del suolo per macro tipologie, le quali a loro volta si suddividono in diverse sottocategorie, in cui si dettagliano e si specificano le singole tipologie (es: Boschi=categoria; Boschi misti di conifere=sottocategorie):

COMPONENTI DEL PAESAGGIO FISICO E NATURALE

- Boschi di latifoglie, macchie e frange boscate

COMPONENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO E DELL'ANTROPIZZAZIONE CULTURALE

- corpi idrici: canali irrigui , rogge
- Seminativo semplice
- Seminativo semplice con presenza rada di filari arborei
- Vivai interessati prevalentemente da colture di essenza legnosa agraria forestale
- Filari e siepi continui/discontinui
- Aree agricole di valenza paesistica
- Emergenza idrica
- Cascina
- Filari e siepi continui/discontinui
- Colture specialistiche (vigneti)

COMPONENTI DEL PAESAGGIO STORICO CULTURALE

- Rete stradale storica principale
- Rete stradale storica secondaria
- Architetture e manufatti storici puntuali:
- Beni Vincolati da D.M
- Beni segnalati da PTCP
- Chiesa

COMPONENTI DEL PAESAGGIO URBANO

- Centri e nuclei storici
- Aree produttive realizzate
- Altre aree edificate
- Altre aree impegnate dai PRG vigenti
- Viabilità in progetto Ambiti delle trasformazioni condizionate
- Elettrodotto con tralicci
- Elettrodotto con pali

RILEVANZA PAESISTICA COMPONENTI IDENTIFICATIVE, PERCETTIVE E VALORIZZATIVE DEL PAESAGGIO

- Ambiti di elevato valore percettivo
- Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva
- Sentieri di valenza paesistica
- Itinerari di fruizione paesistica
- Visuali panoramiche

15.2 Valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi

Conseguentemente all'individuazione delle componenti di cui al precedente punto 15.1 sono state determinate le classi di sensibilità paesistica su tutto il territorio.

L'operazione di attribuzione delle classi di sensibilità paesistica ha determinato una scansione individuando quattro classi di sensibilità non rilevando contesti di sensibilità paesistica molto bassa:

1) Sensibilità paesistica molto bassa	Tessuti urbani consolidati ad alta densità edificatoria
2) Sensibilità paesistica bassa	Tessuti urbani consolidati a media e bassa densità edificatoria e con architetture complesse

3) Sensibilità paesistica media	Poli commerciali ampi spazi aperti e di frangia urbana, aree produttive interne al tessuto urbano
4) Sensibilità paesistica alta	Aree di rilevanza paesistica, centri storici, giardini privati tutelati, aree agricole, aree degradate e elementi detrattori principali (infrastrutture, ecc)
5) Sensibilità paesistica molto alta	Aree di particolare rilevanza paesistica comprendenti le aree vincolate e gli ambiti di tutela paesaggistica.

Ai fini della determinazione del grado di incidenza paesistica degli interventi e all'applicazione degli indirizzi paesistici, nel caso in cui questi riguardino aree collocate a confine di ambiti con classe di sensibilità differenti, gli stessi verranno considerati appartenenti alla classe attigua con grado di sensibilità più elevato.

L'attribuzione delle classi di sensibilità, evidenziata dagli areali di cui all'apposita tavola, è operazione di sintesi finalizzata alla gestione delle disposizioni di cui ai successivi artt. 15.3 e 15.4; l'elaborato conseguente costituisce di fatto strumento di sintesi non sostitutivo degli effetti derivanti dalla presenza delle componenti paesistiche di cui al precedente 15.1., tuttavia ne modifica la portata e cogenza nel seguente modo.

- Con riferimento ai contenuti normativi dell'art. 13.3 gli indirizzi di tutela riportati avranno per le componenti paesistiche interessate la cogenza di:
 - Prescrizioni se ricadenti nelle classi di sensibilità alta (4) molto alta (5)
 - Indirizzi se ricadenti nelle classi di sensibilità media (3)
 - Direttive se ricadenti nelle classi di sensibilità bassa (2)

15.3 Verifica paesistica dell'impatto paesistico di un progetto

L'impatto paesistico viene determinato dalla combinazione dei valori delle sensibilità del sito e dai valori dell'incidenza del progetto opportunamente relazionati nell'apposito elaborato di Valutazione paesistica del progetto che costituisce parte integrante del progetto stesso.

Detta valutazione discende dall'applicazione dei disposti delle "Linee guida regionali per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla DGR 08.11.2002 n° 11045, pubblicate sul B.U.R.L. del 21.11.2002 – 2° Supplemento straordinario al n°47, integrate dalla DGR 22.12.2011 n. IX/2727 a cui si rinvia. La verifica paesistica dell'impatto di un intervento progettato, eventualmente migliorato da successivi perfezionamenti, assegna l'intervento progettato ad una delle seguenti categorie d'impatto:

- a. impatto positivo - quando l'intervento progettato contribuisce a conseguire le finalità della pianificazione paesistica, creando nuove risorse paesistiche, ovvero, migliorando il quadro paesistico e/o la fruizione paesistica del contesto;
- b. impatto neutro - quando l'intervento progettato, pur non essendo migliorativo, non distrugge risorse paesistiche non riproducibili e non porta disordine e banalizzazione nel contesto ove ci sono elementi di ordine e di qualità;

- c. impatto negativo - quando l'intervento progettato compromette le risorse paesistiche che sono specificatamente individuate come meritevoli di tutela dal Piano delle Regole, compromette risorse paesistiche non riproducibili o induce disordine e banalizzazione nel contesto. In tali casi i progetti sono da respingere.

La valutazione paesistica dell'impatto di ogni progetto è valutata dalla Commissione Comunale del Paesaggio.

15.4 Ricognizione speditiva del contesto paesistico

La pianificazione definisce le condizioni dell'intervento in relazione al contesto. Per contesto intendiamo tutti gli aspetti e i caratteri di un luogo che contribuiscono a formare quell'entità che chiamiamo "paesaggio".

Per "intervento" intendiamo genericamente tutte quelle azioni, soggette a controllo amministrativo sotto il profilo edilizio e urbanistico, che modificano il contesto paesistico nel quale si inseriscono.

La natura e l'entità degli interventi ammessi in ciascuna parte del territorio sono definite dal presente PGT. Questo però non specifica in termini significativi alcuni aspetti degli interventi che sono rilevanti ai fini della loro qualità paesistica, intesa come capacità dei nuovi oggetti di inserirsi armoniosamente nel contesto e di contribuire alla sua qualificazione o riqualificazione. In parte, questo compito è assolto dal quadro conoscitivo del PGT, con particolare riguardo all'assetto insediativo.

In relazione a ogni intervento paesisticamente rilevante, la ricognizione speditiva del contesto paesistico consiste nel considerare gli edifici esistenti nell'intorno e rilevare se presentino caratteri formali prevalenti o comunque ricorrenti, attenendosi ai quali si ottenga l'effetto di rendere più leggibile e coerente il quadro paesistico.

In linea di massima, saranno presi in considerazione gli edifici esistenti entro un raggio dal sito del progetto così definito:

- se l'area di intervento ricade in ambiti scarsamente edificati o non edificati: 150 ml
- se l'area di intervento ricade in ambiti con insediamenti diffusi: 100 ml
- se l'area di intervento ricade in ambiti urbani, in prossimità dei corsi d'acqua e in tutti gli ambiti la cui visibilità induce una percezione significativa: 50 ml

Nel caso di insediamenti disposti linearmente o a cortina lungo una strada o un tracciato di crinale, si farà prevalentemente riferimento agli elementi costituenti tale sequenza.

Entro gli ambiti come sopra definiti, il progettista valuterà se e per quali aspetti gli edifici esistenti e comparabili con quello oggetto di intervento presentino significative affinità dimensionali, tipologiche, stilistiche, nell'uso dei materiali e dei colori, o altre ancora, tali da configurare gli elementi di uno "stile" complessivo del luogo al quale sia opportuno conformare le scelte progettuali

Le considerazioni di cui al periodo precedente si estendono alle sistemazioni esterne e alle relazioni degli edifici tra loro, con il terreno e con gli spazi pubblici.

Non si dovrà tener conto degli edifici o di altri manufatti palesemente fuori scala o comunque avulsi rispetto al contesto.

Al solo fine propositivo e non esaustivo si richiede, nell'ambito della produzione degli elaborati progettuali, che la

documentazione inerente la ricognizione speditiva del contesto paesistico debba contenere rilievi materici e fotografici, simulazioni fotografiche (rendering) e/o prospettiche (skyline, ecc...).

Si rimanda ad altri provvedimenti per l'eventuale completezza degli elaborati da produrre.

16 VINCOLI E FASCE DI RISPETTO DI CARATTERE INSEDIATIVO ED INFRASTRUTTURALE

I vincoli di carattere insediativo e infrastrutturale sono:

- la fascia di rispetto cimiteriale, stabilita sulla base del Regolamento Regionale n. 6/2004 Piani cimiteriali;
- la fascia di rispetto stradale, stabilita sulla base del Codice della strada per quanto riguarda le aree al di fuori dei centri abitati;
- la fascia di rispetto dei pozzi di acqua potabile, stabiliti sulla base del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. (art. 94);
- la fascia di rispetto degli elettrodotti (LR 30/00, D.G.R. 197/01 modificati; DPCM 8 luglio 2003);

16.1 Fascia di rispetto del Cimitero

All'interno del perimetro della Zona di rispetto cimiteriale indicata nella tavola dei vincoli non è ammessa alcuna edificazione, compresa quella legata all'esercizio dell'agricoltura, salvo l'ampliamento delle attrezzature cimiteriali e la realizzazione di strutture aventi carattere provvisorio legate all'esercizio del cimitero, quali chioschi per la vendita dei fiori ed articoli cimiteriali, nonché la realizzazione di parcheggi pubblici scoperti.

Per gli impianti ed attrezzature tecnologiche esistenti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento per adeguamento tecnologico.

Nell'ambito dell'area periferica della zona di rispetto è inoltre ammessa la realizzazione di tralicci per elettrodotti e di antenne per telefonia mobile.

16.2 Fascia di rispetto stradale

Lungo il perimetro delle zone destinate alla viabilità stradale, gli elaborati del PGT definiscono fasce di rispetto a protezione dei nastri stradali stessi che individuano limiti di edificazione nei confronti del confine stradale così come definito dall'art. 3 del Decreto Legislativo 285/92.

Le fasce di rispetto stradale, individuate negli elaborati di Piano con apposita campitura, sono aree normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione allo stato di natura, oltre all'esercizio dell'attività di coltivazione dei fondi in fregio alle zone agricole.

Nelle fasce di rispetto stradale non è ammessa la realizzazione di recinzioni, salvo quelle di tipo leggero legate all'esercizio dell'agricoltura.

Eventuali deroghe od eccezioni per fondi già edificati potranno essere concesse con provvedimento motivato dal

Responsabile dello sportello unico dell'edilizia, sentito il parere della Commissione Edilizia.

Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto stradale non sono normalmente conteggiabili ai fini del computo degli indici urbanistici a favore dei lotti edificabili ad esse prospicienti ad eccezione dei casi di sovrapposizione alle fasce di rispetto stesse di specifiche destinazioni di azionamento di Piano.

Nelle fasce di rispetto stradale non è ammessa alcuna nuova costruzione salvo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti.

E' altresì ammessa la costruzione di impianti di distribuzione carburanti nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente PdR.

In ogni caso tutti gli interventi ricadenti nell'ambito delle fasce di rispetto stradale dovranno rispettare le prescrizioni del nuovo Codice della Strada (Decreto legislativo 285/92) e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione (D.P.R. 495/92).

Per quanto riguarda le distanze da rispettare nei confronti del confine stradale fuori dai centri abitati e all'interno dei centri abitati come delimitati ai sensi dell'art. 4 del nuovo Codice della Strada, in conformità a quanto prescritto dal Decreto Legislativo 285/92 e dal D.P.R. 495/92 sopra richiamati, valgono le seguenti prescrizioni:

1. Fuori dai centri abitati, la distanza dal confine stradale, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.
2. Fuori dai centri abitati, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - a) 40 m per le strade extraurbane principali;
 - b) 30 m per le strade extraurbane secondarie;
 - c) 20 m per le strade locali;
 - d) 10 m per le strade vicinali.
3. Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili trasformabili dal PGT, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - a) 20 m per le strade extraurbane principali;
 - b) 10 m per le strade extraurbane secondarie,
 - c) 5,00 m per le strade urbane di quartiere e per le strade locali.
4. Fuori dai centri abitati, le distanze dal confine stradale, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
 - a) 5,00 m per le strade extraurbane principali;
 - b) 3,00 m per le strade extraurbane secondarie;
 - c) 3,00 m per le strade locali;
 - d) 0,00 m per le strade urbane di quartiere.

Nel caso di cui al precedente punto 3. le recinzioni lungo le strade urbane di quartiere e le strade locali potranno essere costruite o ricostruite in corrispondenza del confine stradale.

5. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
- a) - 20 m per le strade urbane di scorrimento.

Per le strade urbane di quartiere e le strade locali valgono le distanze stabilite dal PGT nell'ambito delle singole zone omogenee previste.

6. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
- a) - 2,00 m per le strade urbane di scorrimento.

Le recinzioni lungo le strade urbane di quartiere e le strade locali potranno essere costruite o ricostruite in corrispondenza del confine stradale.

7. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.
8. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi lateralmente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.
9. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al precedente punto 8. e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

16.3 Fascia di rispetto dei pozzi di acqua potabile

Le zone di rispetto dei pozzi di captazione e di emungimento dell'acqua potabile immessa nella rete dell'acquedotto comunale sono soggette alla disciplina di legge, nonché alle seguenti prescrizioni. Le costruzioni, che alla data di approvazione del predente Piano delle Regole si trovavano, in tutto od in parte, nell'ambito territoriale di dette zone, possono essere oggetto di interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di soprizzo nonché, a condizione che non comportino consistenti demolizioni e consistano in lavori che non investano il suolo, di ristrutturazione edilizia. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia, che comportino consistenti demolizioni o consistano in lavori che investano il suolo nonché in caso di interventi di ampliamento, di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione, i relativi piani attuativi o progetti debbono

essere preventivamente autorizzati dalle competenti autorità sanitarie.

Nelle zone di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività, di cui all'art. 94 del D.lgs 152/2006:

- e) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- a) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi;
- b) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
- f) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali – quantitative della risorsa idrica;
- g) gestione dei rifiuti;
- h) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- j) pozzi perdenti;
- k) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli affluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

16.4 Fascia di rispetto degli elettrodotti

La realizzazione delle linee elettriche ed i relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Permesso di costruire di cui al D.P.R. 06/06/2001 N°380.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciati titoli edilizi abilitativi che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti.

La costruzione di nuovi elettrodotti dovrà rispettare le distanze minime di sicurezza previste dalle vigenti norme (L. 339/86; D.M. 16.01.91).

Per la determinazione delle fasce di rispetto si rimanda a quanto previsto dalla Legge Quadro 22/02/2001 N°36 ed al relativo Decreto Attuativo, D.P.C.M. del 08/07/2003.

Per la determinazione delle fasce di rispetto si fa riferimento all'obiettivo di qualità di cui all'art. 4 del citato DPCM ed alla portata in corrente in servizio normale dell'elettrodotto, come definita dalla norma CEI 11-60, che deve essere dichiarata dal gestore al Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio, per gli elettrodotti con tensione superiore a 150 kV, e alle regioni, per gli elettrodotti con tensione non superiore a 150 kV. I gestori provvedono a comunicare i dati per il calcolo e l'ampiezza delle fasce di rispetto ai fini delle verifiche delle

autorità competenti.

In particolare, la metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti è quella approvata dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del territorio e del mare con D.Dirett. del 29-5-2008 (pubblicato sulla Gazz. Uff. 5-7-2008 n. 156 S.O. ed eventuali s.m. e i.

Nel caso in cui si renda necessario, nel quadro di ristrutturazione e potenziamento della rete elettrica, attraversare zone boschive o comunque di tutela ambientale con conseguente abbattimento di alberi o alterazione della situazione dei luoghi, l'Amministrazione Comunale potrà concedere l'autorizzazione alla costruzione degli elettrodotti e relativi impianti e pertinenze anche in deroga alle norme di zona, dopo attenta valutazione della motivazione e della pubblica utilità che stanno alla base della richiesta e con le dovute garanzie per la salvaguardia delle caratteristiche ambientali e dei valori naturali.

16.5 Fascia di rispetto previsione “Autostrada Regionale Varese-Como-Lecco”.

Il Piano Territoriale Regionale approvato con D.C.R. n. 951 del 19/01/2010 ha disposto come obiettivo prioritario, ai sensi dell'art. 20 L.R. n. 12/2005, il collegamento autostradale regionale VA-CO-LC. Il territorio di Castelnuovo Bozzente è interessato dal tratto Varese – Como che, attestandosi in prossimità del casello di Fino Mornasco, lambisce il territorio a nord.

Il corridoio di salvaguardia urbanistica individuato e dimensionato ai sensi della DGR n. VIII/8579 del 03.12.2008 corrispondente a 180 ml di larghezza, viene istituito ed opera sulle aree interessate per tutto il periodo intercorrente tra l'entrata in vigore del PGT e l'approvazione del progetto preliminare dell'intervento (a decorrere del quale subentrerà il vincolo ex art. 19 L.R. n. 9/2001. Per quanto concerne la compatibilità, spaziale e funzionale, tra i contenuti del Piano di Governo del Territorio e la futura autostrada, si fa osservare che il vincolo apposto produce effetti diretti sulle trasformazioni previste in alcuni ambiti agricoli fisicamente interferenti con il corridoio di salvaguardia, in considerazione di ciò pertanto, pur configurandosi come vincolo temporaneo, qualsiasi trasformazione di carattere edilizio interessante il sedime del corridoio di salvaguardia dovrà essere sottoposto a valutazione ed approvazione da parte dell'Ente Regionale e prevale su qualsiasi altra previsione degli atti di PGT.

TITOLO III. DEFINIZIONE DEGLI AMBITI 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. L'individuazione del perimetro del tessuto urbano consolidato risulta determinante per definire quel limite di contenimento dell'erosione edilizia la quale potrà avvenire unicamente tramite l'individuazione degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano e risulta determinante per la differenziazione degli indici di edificabilità, di compensazione, perequazione, incentivazione.

Al di fuori di tale limite vengono definiti gli ambiti destinati all'agricoltura, gli ambiti destinati alla valorizzazione ambientale e quelli non soggetti a trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole individua pertanto i tessuti in base a caratteri omogenei della struttura insediativa determinata dalla lettura del tipo edilizio e del lotto pertinenziale, dal rapporto tra spazio pubblico e privato considerata la funzione urbanistica prevalente.

L'impianto normativo persegue, attraverso l'indicazione di criteri qualitativi e quantitativi, la riqualificazione degli insediamenti e del sistema ambientale, obiettivi di manutenzione, riqualificazione e di eventuale ridefinizione delle funzioni insediate.

In questa logica di obiettivi, nelle norme dei tessuti consolidati vengono pertanto definiti parametri quantitativi e qualitativi attraverso l'individuazione degli indici e prescrizioni quali:

- volume minimo e massimo e (ove precisato) superficie lorda di pavimento espressi con indici fondiari;
- rapporto di copertura
- altezze massime degli edifici;
- individuazione delle destinazioni d'uso non ammissibili;
- individuazione degli allineamenti e degli orientamenti degli edifici per dare continuità alle strade e agli spazi pubblici;
- prescrizioni atte a consentire la continuità degli spazi a verde e le modalità di integrazione paesaggistica;
- prescrizione dei parametri qualitativo-prestazionali riguardanti in particolare materiali, tecnologie, elementi costruttivi, ecc., per assicurare la qualità degli interventi in rapporto alla efficienza energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali, al miglior inserimento nel contesto.

Per tutti gli ambiti del tessuto consolidato, ove consentito per le nuove costruzioni, vale la prescrizione secondo cui la nuova volumetria insediabile dovrà rispettare le prescrizioni inerenti le distanze di cui al Regolamento Locale d'Igiene Titolo III Art. 3.10.6, da stalle e altri ricoveri per animali in genere, esistenti e regolarmente autorizzati alla data di adozione del presente PGT. (100 ml da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.; 50 ml da recinti all'aperto). Dovranno inoltre rispettare, ai sensi degli artt. 3.10.7 e 3.10.9 dello stesso RLI, la distanza di 100 ml da concimaie e 30 ml dai ricoveri per capi grossi,

nonché le porcilaie nuove, destinati all'allevamento di animali limitato all'uso familiare,

L'obiettivo delle norme è quindi quello di favorire azioni indotte per il miglioramento della qualità urbana, incentivando e governando la riqualificazione del tessuto interessato.

Per quanto riguarda il tessuto urbano consolidato sono stati distinti i seguenti ambiti:

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO:

AMBITI DI TUTELA DEI VALORI STORICO/AMBIENTALI DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

- Centro storico urbano;
- Emergenze architettoniche di valore storico/monumentale;
- Di antica formazione agricola esterna all'ambito urbano

AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO DI RECENTE EDIFICAZIONE

- Tessuto urbano consolidato alta densità
- Tessuto urbano consolidato da pianificazione attuativa
- Tessuto urbano consolidato media densità
- Tessuto urbano consolidato bassa densità
- Piani attuativi
- Verde privato tutelato
- Produttivo – Artigianale consolidato
- Terziario, commerciale e direzionale
- Turistico e ricettivo del tessuto consolidato

17 AMBITI DI TUTELA DEI VALORI STORICO/AMBIENTALI

17.1 Definizione degli obiettivi generali

Il PGT persegue la conservazione e la valorizzazione del patrimonio architettonico, artistico, storico ed ambientale nell'ambito del territorio comunale. A tal fine tutela i valori e le risorse naturali, i beni ambientali paesistici nonché i beni che costituiscono testimonianza materiale di civiltà come i centri storici, l'edilizia minore tradizionale, gli edifici che documentano un costume edilizio altamente qualificato e le emergenze di rilevanza paesaggistica così come definito dal PTCP.

Individua e verifica, attraverso la lettura delle cartografia e della documentazione storica, i centri e nuclei di antica formazione e accerta l'individuazione delle *aree circostanti che ne formano il naturale contesto*.

Il PGT persegue inoltre il recupero, ad usi compatibili con la tipologia edilizia e con la destinazione funzionale

dell'ambito, degli edifici degradati e/o abbandonati e sulla base degli obiettivi del PTCP individua *gli edifici e gli altri manufatti storicamente rilevanti afferenti l'architettura religiosa, militare, civile, industriale, rurale.*

Gli Ambiti storici, sono da considerare come aree di intervento unitario; la normativa con la relativa cartografia ha la finalità di favorire:

- il censimento dei valori storico-ambientali e degli elementi architettonici di particolare rilievo;
- la classificazione degli edifici secondo la loro rilevanza architettonico-ambientale e le loro categorie tipologiche;
- l'individuazione di spazi ed elementi da assoggettare a particolari vincoli di tutela;
- l'analisi delle singole funzioni e la verifica del loro grado di compatibilità;
- l'indicazione degli interventi urbanistico-edilizi più idonei e le modalità di intervento;
- la dotazione di aree pubbliche, possibilmente promuovendone il miglioramento qualitativo e l'ampliamento.

17.2 Gli ambiti di tutela dei valori storico ambientali

Le tavole individuano tali ambiti di cui al D.M. 1444/68 ovvero quegli agglomerati che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi, che la Circolare Min. LL.PP. n. 3210/67 indica, fra altre, quelle anteriori al 1860 anche "in assenza di monumenti o edifici di particolare valore artistico", nonché quegli organismi edilizi anche recenti che costituiscono documenti di un costume edilizio altamente qualificato.

Gli organismi edilizi, con le rispettive aree di pertinenza, classificati come "Emergenze architettoniche di interesse storico/monumentale" secondo quanto previsto successivamente ed individuati nelle tavole del Piano, costituiscono i beni storici meritevoli di salvaguardia, restauro e conservazione di cui all'art. 10 comma 2 della L.R. n. 12/05 e secondo le "Modalità di pianificazione comunale" quale documento approvato con D.G.R. n. 8/1681 del 29/12/2005.

Le tavole del Piano individuano altresì, secondo la legislazione vigente, i Beni monumentali e le zone di interesse ambientale.

L'Amministrazione Comunale si riserva di procedere all'eventuale integrazione dell'elenco dei beni storici, vie, piazze e zone ambientalmente meritevoli di salvaguardia, restauro, conservazione, con applicazione delle procedure vigenti.

Per le opere da eseguirsi in immobili o ambiti sottoposti ai vincoli di cui all'art. 10 D.Lgs n. 42/2004 (ex Legge 1 Giugno 1939, n. 1089), l'autorizzazione comunale è subordinata alla preventiva approvazione del progetto da parte della Soprintendenza ai Beni Ambientali. Per le opere da eseguirsi in immobili o in zone sottoposti a vincolo, ai sensi dell'art. 142 e 136 di cui al D.Lgs n. 42/2004 (ex Legge Leggi 1497/39 e 431/85), si applicano le

disposizioni della L.R. n. 12/05.

Gli ambiti:

- Centro storico urbano;
- Emergenze architettoniche di valore storico/monumentale;
- Di antica formazione agricola esterna all'ambito urbano;

comprendono i nuclei di carattere storico ed ambientale meritevoli di salvaguardia ed edifici, appositamente contrassegnati, vincolati ai sensi della L. 1089/1939 e D.Lgs. 42/04.

In sede di richiesta del titolo abilitativo per gli interventi edilizi il progettista, a corredo degli elaborati di progetto, dovrà produrre puntuale rilievo fotografico gli elementi architettonici, decorativi e pittorici di particolare pregio storico e ambientale, esistenti anche in edifici non vincolati, per i quali in seguito si individuerà la tipologia di intervento.

17.3 Definizioni relative agli ambiti in esame

17.3.1 Definizione degli elementi e dei parametri urbanistici in ambito di tutela dei valori storico/ambientali

VOLUME DEGLI EDIFICI ESISTENTI

Si definisce volume vuoto per pieno negli edifici di impianto storico il *volume geometrico* ("scatola edilizia") fuori terra della sagoma del fabbricato misurato al lordo delle murature perimetrali e dell'estradosso dell'impalcato o della soletta della copertura o in mancanza di queste dei travetti dell'orditura principale. Sono compresi anche gli accessori, le logge e i portici compresi nella sagoma.

DESTINAZIONI D'USO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Per la definizione di destinazione d'uso si richiama: *"E' da intendersi destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per l'area o per l'edificio. Si dice principale la destinazione d'uso qualificante; complementare od accessoria o compatibile, la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale"*.

Nelle zone di impianto storico la destinazione d'uso principale dell'edilizia di base è quella per insediamenti residenziali, mentre la destinazione complementare od accessoria o compatibile è per insediamenti compatibili con il tipo residenziale.

Nell'ambito del Tessuto Storico gli interventi edilizi con variazione della destinazione d'uso dei fabbricati, sono subordinati alla predisposizione di Piani Attuativi ai termini dell'art. 12 della L.R. 12/05 e successive modifiche ed integrazioni, salvo che per gli interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, e per quelli relativi ai fini del recupero alla funzione principale abitativa, per quelli diretti ad adeguare l'uso dei fabbricati o delle singole unità immobiliari alle previsioni del PGT.

ORGANISMO EDILIZIO

Insieme di strutture (vani e corpi principali, distributori ed accessori, con le connesse pertinenze costituenti un

determinato impianto distributivo, spaziale, funzionale) ed elementi (tecnologie e materiali costituenti un determinato impianto tecnico-strutturale) individuati per posizione, funzione e forma particolari tali da costituire una sintesi dell'oggetto architettonico nella sua fisicità costruita e del tipo edilizio.

E' compito del progetto effettuare una lettura dello specifico organismo edilizio attraverso l'analisi storica documentata, che consenta di individuare il processo tipologico e l'evoluzione storica specifica dell'edificio e dei suoi elementi architettonici e documentali significativi.

UNITÀ IMMOBILIARE

Per la definizione di "unità immobiliare" ci si riferisce al concetto catastale, sicché fanno parte dell'unità immobiliare oltre ai locali principali gli accessori (ripostigli, soppalchi, latrine, bagni, ingressi, cantine, soffitte, ecc.) e alcune dipendenze (cortili, aie, giardini, ecc.) le scuderie, le rimesse e autorimesse anche non contigue all'abitazione purché intestate alla medesima proprietà.

Non fanno parte dell'unità immobiliare le botteghe e i negozi (ancorché comunicanti con appartamenti per abitazione e sempre che gli appartamenti stessi siano forniti di ingresso indipendente) , le abitazioni dei portieri ecc.

SAGOMA

La sagoma attiene alla conformazione planivolumetrica della costruzione e al suo perimetro inteso sia in senso verticale, sia in orizzontale; la sagoma di una costruzione è quindi il contorno che viene ad assumere l'edificio.

PROSPETTO

Il prospetto si riferisce alla relativa superficie verticale della sagoma come sopra definita.

UNITÀ DI MINIMO INTERVENTO

Le unità di minimo intervento dovranno essere commisurate all'individuazione dell'unità storico-antropologica e spaziale riconoscibile.

Nel caso di progetti interessanti interi organismi edilizi, le Unità di Minimo Intervento possono coincidere con le singole unità immobiliari.

17.3.2 Definizione dei componenti edilizi

Si definiscono "componenti edilizi" riconducibili all'impianto storico tipologico formativo dell'organismo edilizio e delle successive coerenti trasformazioni :

- le strutture portanti verticali ed orizzontali;
- le relazioni spaziali e distributive;
- gli schemi di percorrenza interna dei collegamenti verticali ed orizzontali;
- le aree interne di pertinenza come spazi pavimentati, sia coperti di uso comune che scoperti;
- le pertinenze a giardino;

- i singoli componenti plastici decorativi e figurativi.

Tali elementi architettonici, plastici e figurativi, sono relativi sia all'epoca dell'impianto sia agli elementi che, pur introdotti in epoche successive, costituiscono significativo sviluppo dell'originario complesso. A tal fine si dovranno rilevare e censire gli elementi architettonici decorativi degli edifici di impianto storico, testimonianza dell'epoca e meritevoli di salvaguardia, quali:

- elementi decorativi di facciata;
- lesene in pietra;
- mensole di aggetti in pietra o legno;
- archi in pietra o mattone a contorno di ingressi;
- affreschi e/o decorazioni pittoriche;
- edicole murarie;
- ecc.

17.3.3 Definizione delle tipologie di intervento

Ferme restando le definizioni dell'art. 3 del D.P.R. n. 380 del 2001 e successive modifiche ed integrazioni, gli interventi negli edifici esistenti sono come sotto individuati:

Manutenzione

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria

Restauro e risanamento conservativo

- (R1) Restauro conservativo
- (R2) Risanamento conservativo tipologico
- (Rd) Demolizione degli elementi superfetativi

Ristrutturazione

- (Rt) Ristrutturazione con mantenimento dell'impianto tipologico (viene mantenuto il tipo)
- (Rs) Ristrutturazione con mantenimento dell'impianto planivolumetrico (viene mantenuta la sagoma)
- Demolizione parziale e ricostruzione con recupero volumetrico derivanti da trasposizione dell'organismo edilizio nell'ambito del volume esistente

Interventi di ordinaria manutenzione

Sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Definizioni a titolo esemplificativo:

- Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni quali intonaci, tinteggiature, pavimenti, rivestimenti, serramenti interni. Negli edifici classificati come "Edifici di interesse storico" o vincolati: solo qualora vengano conservate le stesse caratteristiche tipologiche, di materiali,

forme, dimensioni e colori esistenti (se originari); negli altri qualora vengano utilizzati materiali aventi la stessa natura di quelli originari;

- Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni quali intonaci, rivestimenti, pavimenti, tinteggiature, serramenti, infissi, il ricorso al manto di copertura ed alla piccola orditura del tetto, la riparazione e le sostituzioni di grondaie, pluviali e simili; negli edifici classificati come "Edifici di interesse storico" e/o vincolati solo qualora vengano conservate le stesse caratteristiche tipologiche, di materiali, forme, dimensioni e colori esistenti (se originari); negli altri qualora vengano utilizzati materiali aventi la stessa natura di quelli originari;
- Opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o adeguarli alle normali esigenze di servizio quali gli interventi sull'impianto di riscaldamento, sull'impianto idraulico compresa la sostituzione dei sanitari, sugli impianti degli scarichi delle acque reflue, di distribuzione del gas, impianto elettrico, telefonico, citofonico, televisivo ecc., sempre che non comportino la realizzazione di nuovi locali, né modifiche alle strutture, all'organismo edilizio e agli elementi architettonici e decorativi di interesse storico;
- L'apertura e la chiusura di porte all'interno di singole unità immobiliari, ad esclusione degli edifici classificati come "Edifici di interesse storico" o vincolati, e sempre che non modifichino il numero delle unità immobiliari;
- Lo spostamento di pareti mobili e l'allestimento di arredi fissi sempre che non modifichino il numero delle unità immobiliari;
- La manutenzione del verde privato, di recinzioni, ringhiere, parapetti, cancelli e simili;
- L'eliminazione di fenomeni di umidità o inconvenienti dovuti a insufficiente coibenza termica, o acustica o di ventilazione.

Interventi di straordinaria manutenzione

Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

A titolo esemplificativo sono opere di manutenzione straordinaria quelle che mirano a:

- Rinnovare parti, anche strutturali, delle costruzioni quali il consolidamento, il rinnovamento di parti delle strutture anche portanti delle costruzioni quali muri di sostegno, architravi e solette e in generale strutture verticali ed orizzontali senza modificare le quote di imposta originarie delle solette, conservando le stesse caratteristiche tipologiche, di materiali, forme, dimensioni e colori esistenti (se originari) negli edifici classificati come "Edifici di interesse storico" e come "Edifici di interesse documentale" o vincolati; negli altri qualora vengano utilizzati materiali aventi la stessa natura di quelli originari; la sostituzione delle parti, anche strutturali, ad esclusione di edifici classificati come "Edifici di interesse storico" e come "Edifici di interesse documentale" o vincolati;
- Variare la dimensione e la pendenza delle scale e delle relative rampe per adeguarle ai requisiti del

Regolamento di Igiene o alle Norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche o alle Norme di sicurezza, ad esclusione degli edifici classificati come "Edifici di interesse storico" e come "Edifici di interesse documentale" o vincolati;

- L'installazione di nuovi impianti tecnologici sempre che negli edifici classificati come "Edifici di interesse storico" o vincolati non comportino la realizzazione di nuovi locali, né modifiche alle strutture, all'organismo edilizio, agli elementi architettonici e decorativi di interesse storico;
- La realizzazione di nuovi servizi igienici, sempre che negli edifici classificati come "Edifici di interesse storico" e come "Edifici di interesse documentale" o vincolati non comportino la realizzazione di nuovi locali, né modifiche alle strutture, all'organismo edilizio, agli elementi architettonici e decorativi di interesse storico. Contemporaneamente, dovranno essere demoliti, se esistenti e di pertinenza, i servizi igienici pensili o superfetativi che occupino ballatoi, logge, portici, cortili e simili;
- La modificazione dell'assetto distributivo interno a singole unità immobiliari, l'apertura, la chiusura o lo spostamento di finestre ad esclusione di immobili vincolati o in edifici classificati come "Edifici di interesse storico" e come "Edifici di interesse documentale" e sempre che non modifichino il numero delle unità immobiliari.

Interventi di restauro e risanamento conservativo tipologico

Sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

A titolo esemplificativo sono interventi di restauro quelli destinati:

- A conservare l'organismo edilizio anche mediante un insieme sistematico di opere volto alla conservazione o al recupero della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle recenti aggiunte utilitarie e prive di valore architettonico, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti così da recuperare l'uso anche con la modifica della destinazione e purché non risultino alterate la forma, la distribuzione esistente ed il tipo edilizio storico;
- A valorizzare la costruzione mediante un insieme di opere atte a liberare il manufatto storicamente o artisticamente rilevante e documentato autentico dagli elementi superfetativi privi di valore artistico o storico;
- Alla conservazione, al recupero ed alla composizione di reperti e spazi di per sé significativi o che siano parti di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela ivi compresi quelli specialistici di impianto produttivo.

a) Interventi di restauro conservativo (R1):

- Gli interventi dovranno salvaguardare l'autenticità degli elementi costitutivi e perseguire intenti

conservativi;

- Prima della sostituzione di elementi decorativi e o strutturali dovranno essere perseguite tutte le possibilità per il loro consolidamento e riutilizzo;
- Dovranno essere conservate le articolazioni degli spazi interni e le loro caratterizzazioni formali (volte, soffitti, pavimenti, porte e finestre). È ammesso l'adeguamento tecnologico e funzionale con l'inserimento dei servizi e degli impianti purché non alteri la struttura statica, le unità spaziali storiche, i principali elementi architettonici e decorativi e l'immagine complessiva del manufatto. E' ammesso l'inserimento di accessori ed impianti mediante l' adeguamento degli elementi secondari non strutturali, non stilistici e non superfetativi. Tali adeguamenti igienici e tecnologici dovranno avvenire senza alterazioni volumetriche, né intasamenti degli spazi comuni distributori, aperti o coperti, né attraverso modifiche del profilo o dell'andamento delle falde dei tetti così come risultanti dalle scelte di restauro.

b) Interventi conservativi con adeguamenti tipologici (R2):

- Sono quegli interventi di carattere conservativo con adeguamenti o modifiche tipologiche e funzionali ove è possibile intervenire con modifiche sull'impianto distributivo per adeguarlo al tipo edilizio storico anche in relazione alle nuove o mutate destinazioni funzionali compatibili ammesse senza radicali modificazioni strutturali o alterazioni delle caratteristiche tipologiche di base. L'adeguamento avverrà nel rispetto delle principali articolazioni degli spazi interni e delle loro caratterizzazioni formali esistenti se significative (volte, soffitti, pavimenti, porte e finestre);
- Il progetto in tali casi dovrà contenere un'analisi storica documentata che consenta di individuare l'evoluzione storica del tipo dell' edificio ed i suoi elementi architettonici e documentali significativi;
- Si dovrà conservare e recuperare l'organismo edilizio nella sua unità formale e strutturale, individuata attraverso il riconoscimento dell'impianto tipologico formativo e degli aspetti architettonici caratterizzanti;
- Gli interventi dovranno comunque salvaguardare l'autenticità degli elementi costitutivi significativi;
- Prima della sostituzione di elementi decorativi e o strutturali dovranno essere perseguite tutte le possibilità per il loro consolidamento ed il loro riutilizzo;
- Dovranno essere conservate le articolazioni degli spazi interni e la loro caratterizzazione formale (volte, soffitti, pavimenti, porte e finestre);
- È ammesso l'adeguamento tecnologico e funzionale con l'inserimento dei servizi degli impianti purché non alteri la struttura statica, le unità spaziali storiche e l'immagine complessiva del manufatto.

Interventi di ristrutturazione edilizia

Sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti. Gli incrementi di volume rispetto allo stato di fatto dell'organismo edilizio sono da considerare di nuova costruzione.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione si definiscono altresì le seguenti modalità particolari:

laddove è prevista dalle tavole di piano la demolizione di accessori esistenti, al fine di un coerente sviluppo del tipo edilizio, il volume esistente può essere ricostruito con la loro trasposizione nell'ambito dell'organismo edilizio e nell'ambito del volume esistente anche con accorpamenti degli stessi purché armonicamente inseriti nello sviluppo del tipo edilizio dell'organismo stesso.

a) Ristrutturazione con mantenimento dell'impianto tipologico coerente con il tessuto e adeguamenti tipologici (Rt):

- Si definiscono tali gli interventi che modificano l'impianto distributivo per adeguarlo anche a nuove o mutate destinazioni funzionali compatibili ammesse anche con modificazioni strutturali e alterazioni delle caratteristiche dell'edificio. L'intervento dovrà portare ad un organismo edilizio coerente con quello tipico del tessuto e con la sua evoluzione storica.

Il progetto in tal caso dovrà contenere un'analisi storica documentata che consenta di individuare l'evoluzione storica del tipo.

b) Ristrutturazione con mantenimento dell'impianto planivolumetrico (Rs):

- Si definiscono tali gli interventi che modificano l'impianto distributivo per adeguarlo anche a nuove o mutate destinazioni funzionali compatibili ammesse anche con modificazioni strutturali e alterazioni delle caratteristiche dell'edificio. L'intervento dovrà portare ad un organismo edilizio coerente con il comparto urbanistico (localizzazione, andamento dei volumi e degli spazi scoperti, allineamenti, sagome). In particolare gli interventi di ristrutturazione edilizia possono, mediante un insieme sistematico di opere, portare alla trasformazione anche tipologica dell'edificio.

Il progetto in tal caso dovrà contenere un'analisi documentata che consenta di individuare la situazione planivolumetrica del comparto.

Interventi di nuova costruzione

Sono di nuova costruzione gli interventi:

- di edificazione di aree libere e nel sottosuolo e di ricostruzione di edifici preesistenti;
- di ampliamento o di sopraelevazione di edifici esistenti che comportano l'aumento del volume preesistente dell'organismo edilizio;
- le trasformazioni urbanistiche del territorio, ivi comprese le opere di urbanizzazione.

Tali interventi sono soggetti a Permesso di costruire previa approvazione Piano Attuativo ove indicato nelle tavole di azionamento o secondo quanto previsto dall'articolo disciplinante le Zone di Recupero.

17.4 AMBITO 1 – Centro storico urbano

17.4.1 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.

Tali ambiti sono finalizzati alla valorizzazione e riqualificazione fisica e sociale dei tessuti urbani in essi compresi.

17.4.2 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;
- Il miglioramento della qualità energetica degli edifici se e in quanto compatibili con la salvaguardia delle loro peculiarità storico-architettoniche.

17.4.3 Destinazione d'uso

La destinazione principale è la residenza (Af1).

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

- le attività produttive descritte ai gruppi Af 2;
- le attività terziarie descritte ai gruppi Af 3.1; Af 3.2;
- le attività commerciali descritte ai gruppi Af 5.1.2, Af 5.1.3, Af 5.1.4, Af 5.2.2, Af 5.3.3; Af 5.4.

Sono ammesse tutte le altre destinazioni sempreché l'inserimento di nuove destinazioni d'uso non risulti incoerente con i caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

17.4.4 Allineamento edilizio

Nell'elaborato grafico PR01_4b 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.

17.4.5 Percorsi pedonali di interesse generale, storico e ambientale

Nell'elaborato grafico PR01_4b 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.

17.4.6 Modalità di intervento, parametri edilizi e urbanistici caratterizzanti il Tessuto Storico

Tutto il Centro Storico è individuato come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 5/8/1978 n. 457.

Gli interventi sul patrimonio urbanistico ed edilizio esistente così come gli eventuali interventi di nuova edificazione dovranno quindi ricercare l'inserimento nel tessuto urbano esistente nel massimo rispetto dei caratteri ambientali, urbanistici, architettonici, tipologici e morfologici dello stesso.

La progettazione dovrà curare l'individuazione, il recupero, la valorizzazione e la rivitalizzazione di tali caratteri ambientali evitando di creare discontinuità e lacerazioni nella unitarietà e nella continuità della struttura urbana esistente.

Le parti architettoniche, decorative e pittoriche di particolare pregio storico e ambientale esistenti in edifici da demolire, o che comparissero durante la demolizione, devono essere conservate, restaurate e rese visibili anche nella ricostruzione.

I materiali, le finiture, i colori, le proporzioni e partiture delle facciate, le proporzioni delle aperture, dovranno tendere a mantenere inalterati i caratteri ambientali tradizionali.

Le coperture dovranno essere a falde ed il materiale di copertura sarà limitato ai coppi in cotto.

Le pavimentazioni degli spazi aperti e scoperti dovranno essere realizzate con materiali tradizionali mantenendo e valorizzando le zone verdi e piantumate.

Il progetto edilizio, oltre ai documenti di rito, deve contenere il rilievo e la descrizione delle eventuali essenze arboree e presenze ambientali, il rilievo di tutti gli edifici esistenti con piante, sezioni e prospetti almeno in scala 1:100, e, per ognuno di essi, la superficie coperta, l'altezza, la cubatura, la destinazione e la definizione della rispettiva area di competenza

Nell'ambito del "Centro storico urbano" sono individuati gli edifici e le pertinenze che riprendono strutture insediative originarie, sostanzialmente non alterate nell'impianto tipologico, ovvero coerenti con le tracce cartografiche rinvenibili nelle mappe storiche dei catasti ottocenteschi. In altri termini, vengono individuati gli elementi caratterizzanti il tessuto storico della città.

Vengono riconosciute, in particolare, le seguenti tipologie:

- Edifici di valore storico/architettonico;
- Edifici di interesse documentale;
- Edifici trasformati;

- Edifici di recente costruzione;
- Ambiti di riqualificazione urbana.

Gli interventi ammessi sono riportati negli articoli che seguono riferiti a ciascuna delle tipologie di edifici di cui sopra.

Per le operazioni di risanamento ed altri interventi ammessi le densità edilizie di zona e fondiaria non devono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico.

Si applicheranno i seguenti parametri:

$U_f \leq$ esistente

$R_c \leq$ esistente

$S_{pd} \leq$ esistente

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

Nel caso di interventi sostitutivi e/o ampliamenti, ove ammessi, potranno essere derogate le limitazioni di cui sopra solo per l'eventuale utilizzo di bonus volumetrici di incentivazione purché vengano rispettate le norme specifiche riportate negli articoli successivi (modalità d'intervento, norme morfologiche ecc..).

L'individuazione del volume esistente, così come descritto all'art. 17.3.1, dovrà costituire elaborato obbligatorio dell'intervento previsto in progetto.

Le aree di pertinenza dovranno essere conservate in modo da valorizzare l'unità a corte su cui insistono.

In caso di integrale demolizione dell'edificio, ove ammessa, la successiva ricostruzione deve essere finalizzata, ove possibile, alla ricomposizione dell'impianto morfologico e storico originario, con volume geometrico descritto all'art. 17.3.1 (volume edificio esistente) pari all'esistente al momento della demolizione

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

Gli interventi che comportano un incremento del peso insediativo e/o urbanistico, ove ammessi, sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato o a Piano Attuativo in relazione alla entità e complessità dell'intervento.

E' comunque obbligatorio il ricorso al Piano attuativo nei seguenti casi:

- a) Interventi di riorganizzazione volumetrica, ivi compresi quelli di demolizione e ricostruzione con diversa collocazione dei volumi rispetto a quelli preesistenti, riguardanti più edifici;
- b) Interventi di ristrutturazione urbanistica, che incidono anche sugli spazi pubblici e/o di uso pubblico esistenti o previsti.

17.4.7 Edifici di valore storico/architettonico

Sono compresi in tale tipo gli Organismi Edilizi (con le rispettive aree di pertinenza) di particolare valore architettonico, storico, tipologico e ambientale di impianto storico o documenti di un costume altamente qualificato rimasti complessivamente integri.

Interventi ammessi per gli "Edifici di valore storico/architettonico":

Negli edifici così classificati ed individuati nell'apposito elaborato grafico, fermo restando le norme di zona sono ammessi gli interventi sottoelencati:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro conservativo;
- Demolizione degli elementi superfetativi.

Si dovrà conservare e recuperare l'organismo edilizio nella sua unità formale e strutturale, individuata attraverso il riconoscimento dell'impianto tipologico formativo e degli aspetti architettonici e decorativi caratterizzanti.

In tali edifici gli interventi dovranno essere guidati dai seguenti criteri:

- per i *componenti edilizi* nonché i *singoli elementi architettonici plastici e figurativi* di cui all'art. 17.3.2 originari: sono ammesse solo opere di consolidamento, le quali dovranno assicurare continuità nel tempo dei componenti edilizi sopra definiti;
- per gli altri *componenti edilizi* nonché i *singoli elementi architettonici plastici e figurativi* di cui all'art. 17.3.2 non originari: sono ammesse le opere di rinnovo e ripristino che dovranno riprodurre con le medesime tecniche e materiali i componenti edilizi storici o compatibili con il valore storico dell'edificio.

L'attuazione degli interventi avviene per intervento edilizio diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente.

17.4.8 Edifici di interesse documentale

Sono compresi in tale tipo gli Organismi Edilizi (con le rispettive aree di pertinenza) di impianto storico che hanno subito interventi alterativi ma che conservano un interesse di carattere urbanistico, tipologico, documentale.

Interventi ammessi per gli "Edifici di interesse documentale":

Negli edifici così classificati ed individuati nell'apposito elaborato grafico, fermo restando le norme di zona sono ammessi gli interventi sottoelencati:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;

- Restauro conservativo e Risanamento conservativo tipologico;
- Ristrutturazione con mantenimento dell'impianto tipologico (viene mantenuto il tipo e la sua coerente evoluzione);
- Demolizione degli elementi superfetativi.

In tali edifici gli interventi dovranno essere guidati dai seguenti criteri:

- Per i *componenti edilizi* di valore architettonico e originari sono ammesse solo opere di consolidamento e rinnovo le quali dovranno assicurare continuità nel tempo dei componenti edilizi sopra definiti descritti all'art. 17.3.2;
- Per gli elementi originari o meno, se significativi, del tipo edilizio sono ammesse le opere di ripristino che dovranno riprodurre con le medesime tecniche e materiali i componenti edilizi sopra definiti;
- Per gli altri elementi sono ammesse le opere di sostituzione che potranno sostituire con tecniche e materiali attuali i componenti edilizi sopra definiti. Di massima gli interventi dovranno perseguire il mantenimento e la ricostruzione dell'organismo originario con il mantenimento dei volumi esistenti, l'esclusione di sopraelevazioni di piani.

Gli interventi potranno anche comportare:

- le modifiche delle destinazioni d'uso degli ambienti per esigenze abitative o compatibili;
- gli spostamenti in verticale dei solai solo nei casi in cui le altezze esistenti non vengano modificate.

E' possibile modificare l'impianto distributivo per adeguarlo al tipo edilizio in relazione alle nuove o mutate destinazioni funzionali compatibili ammesse anche con modificazioni strutturali. L'adeguamento avverrà nel rispetto delle principali articolazioni degli spazi interni e delle loro caratterizzazioni formali esistenti se originari, significativi e storicamente rilevanti (volte, soffitti, pavimenti, porte e finestre) .

Il progetto in tali caso dovrà contenere una analisi storica documentata che consenta di individuare l'evoluzione storica del tipo dell'edificio ed i suoi elementi architettonici e documentali significativi.

L'attuazione degli interventi avviene per intervento edilizio diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente.

17.4.9 Edifici trasformati

Sono compresi in tale tipo gli Organismi Edilizi (con le rispettive aree di pertinenza) ove gli interventi di trasformazione avvenuti o l'elevato degrado ne hanno determinato alterazioni definitive tali da comprometterne il valore architettonico, tipologico o ambientale in modo irreversibile.

Interventi ammessi per gli "Edifici trasformati":

Negli edifici così classificati ed individuati nell'apposito elaborato grafico, fermo restando le norme di zona sono ammessi gli interventi sottoelencati:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro conservativo e Risanamento conservativo tipologico;
- Ristrutturazione con mantenimento dell'impianto tipologico (viene mantenuto il tipo) e Ristrutturazione con mantenimento dell'impianto planivolumetrico;
- Demolizione e ricostruzione con mantenimento del sedime e del volume esistente;
- Demolizione degli elementi superfetativi.

Nei limiti previsti dalla norma di zona, gli eventuali sopralzi non si devono porre come semplici aggiunte volumetriche, ma devono esprimere caratteristiche compositive ed architettoniche. E' necessario impedire che la rapidità e l'estraneità delle aggiunte e delle connessioni recenti costituisca un potenziale di rischio per l'immagine dell'edificio e per il contorno.

In caso di integrale demolizione dell'edificio, la successiva ricostruzione deve avvenire nel rispetto del sedime e del volume originario e deve essere finalizzata, ove possibile, alla ricomposizione dell'impianto morfologico e storico originario.

L'attuazione degli interventi avviene per intervento edilizio diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente

17.4.10 Edifici di recente costruzione

Sono compresi in tale tipo gli Organismi Edilizi (con le rispettive aree di pertinenza) di recente edificazione.

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. 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 (ad esempio casa in linea) 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.

Interventi ammessi per gli "Edifici di recente costruzione":

Negli edifici così classificati ed individuati nell'apposito elaborato grafico, fermo restando le norme di zona sono ammessi gli interventi sottoelencati:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;

- Restauro conservativo e Risanamento conservativo tipologico;
- Ristrutturazione con mantenimento dell'impianto tipologico (viene mantenuto il tipo) e Ristrutturazione con mantenimento dell'impianto planivolumetrico;
- Demolizione e ricostruzione con recupero volumetrico derivanti da trasposizioni;
- Demolizione degli elementi superfetativi.

Nei limiti previsti dalla norma di zona, gli ampliamenti e i sopralzi non si devono porre come semplici aggiunte volumetriche, ma devono esprimere caratteristiche compositive ed architettoniche. E' necessario impedire che la rapidità e l'estraneità delle aggiunte e connessioni recenti costituisca un potenziale di rischio per l'immagine dell'edificio e per il contorno.

In caso di integrale demolizione dell'edificio, la successiva ricostruzione deve essere finalizzata, ove possibile, alla ricomposizione dell'impianto morfologico e storico originario.

L'individuazione del *volume dell'edificio esistente* avviene come descritto all'art. 17.3.1 e dovrà costituire elaborato obbligatorio dell'intervento previsto in progetto.

L'attuazione degli interventi avviene per intervento edilizio diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente, fatta eccezione per gli interventi di integrale demolizione dell'edificio e ricostruzione con recupero volumetrico derivante da trasposizioni che deve essere subordinato a permesso di costruire convenzionato.

17.4.11 Ambito di riqualificazione urbana

E' compreso nell' ambito di riqualificazione urbana tutto l'edificato del Centro Storico ed il presente articolo disciplina le modalità di intervento per gli edifici non già espressamente individuati e normati nei precedenti articoli.

Si tratta di sistemi insediativi semplici o complessi caratterizzati da edifici prevalentemente di impianto originario anche di matrice agricola, con o senza particolare pregio architettonico ma rilevanti per il tessuto urbano che compongono. Questo è individuato da corti poste in sequenza, sul modello dell'impianto "chiuso" o "semichiuso", caratterizzate dalla presenza isolata o a cortina di corpi di servizio quali fienili e rustici agricoli. Tali ambiti sono quindi 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 e alle sue parti: nella percezione ravvicinata è evidente l'aprirsi di spazi interni in sequenza, riconosciuti 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 lontani 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. (Per quanto riguarda la definizione del tipo edilizio della casa a corte si rimanda al paragrafo specifico)

Appartengono inoltre a tali ambiti anche 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.

Interventi ammessi per gli "Ambiti di riqualificazione urbana":

Negli ambiti così classificati, fermo restando le norme di zona sono ammessi gli interventi sottoelencati:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro conservativo e Risanamento conservativo tipologico;
- Ristrutturazione con mantenimento dell'impianto tipologico (viene mantenuto il tipo) e Ristrutturazione con mantenimento dell'impianto planivolumetrico (entrambi gli interventi non devono comportare né aumento della SLP, né alterazione delle caratteristiche architettoniche/ambientali);
- Demolizione e ricostruzione con recupero volumetrico derivante da trasposizioni;
- Demolizione degli elementi superfetativi.

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, e non comportano un incremento del peso insediativo e/o urbanistico.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con integrale demolizione e ricostruzione di singolo edificio e comportanti modifiche del sedime, della sagoma del fabbricato o incremento del peso insediativo sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato.

Tutti gli interventi non compresi tra quelli di cui ai commi precedenti sono subordinati a pianificazione attuativa ovvero a Piano di Recupero esteso ad ambiti urbanisticamente significativi e comunque a lotti di pertinenza non artificiosamente individuati, da approvarsi con 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.

E' facoltà dell'Amministrazione, sulla base della legislazione in vigore, individuare con apposita deliberazione consiliare ambiti di ristrutturazione urbanistica da sottoporre a Piano Attuativo, in

considerazione sia della rilevanza e della strategicità delle aree, sia per gli interventi che necessitano di uno studio organico e unitario.

Sono ammessi altresì a titolo abilitativo semplice interventi di adeguamento qualitativo tipologico e recupero ai fini abitativi esclusivamente per i rustici di origine agricola, con l'osservanza delle seguenti 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 avviene con volume 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.

In caso di integrale demolizione, la successiva ricostruzione è finalizzata, ove possibile, alla ricomposizione

dell'impianto morfologico e storico originario, con volume geometrico descritto all'art. 17.3.1 (*volume edificio esistente*) pari all'esistente al momento della demolizione.

L'individuazione del *volume dell'edificio esistente* così come descritto all'art. 17.3.1 dovrà costituire elaborato obbligatorio dell'intervento previsto in progetto 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.

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

- deve essere 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 deve essere finalizzato alla realizzazione di un manufatto avente le medesime caratteristiche dell'edificio originario per quanto attiene alla consistenza edificata in termini di SLP, superficie coperta e tipologia edilizia e materica.

17.5 **AMBITO 2 - Emergenze architettoniche di interesse storico/monumentale (D.Lgs. 42/2004)**

17.5.1 Definizioni

Comprende tutti gli edifici e le strutture già identificate nel PTCP della provincia di Como quali beni culturali storico-artistico ed identificate puntualmente negli elaborati di PGT con apposito simbolo grafico ed eventualmente integrati da rilevazioni di dettaglio da parte del comune anche quando non siano stati emessi i decreti di vincolo di cui al D.Lgs 42/04 (ex Legge 1089/39). Comprendono altresì organismi Edilizi o edifici singoli (con le rispettive aree di pertinenza) che assumono particolare valore architettonico, storico, tipologico e ambientale di impianto storico o documenti di un costume altamente qualificato rimasti complessivamente integri.

Tali organismi edilizi e/o edifici vengono genericamente individuati negli elaborati di Piano delle Regole PR01_1a, PR01_1b (ambiti omogenei) e, per completezza di informazione, nell'elaborato PR01_2 (tavola dei vincoli).

17.5.2 Obiettivi

Si dovrà conservare e recuperare l'organismo edilizio nella sua unità formale e strutturale, individuata attraverso il riconoscimento dell'impianto tipologico formativo e degli aspetti architettonici e decorativi caratterizzanti.

17.5.3 Destinazioni d'uso

Sono ammissibili le destinazioni d'uso esistenti e con esse compatibili in base alle definizioni dell'ambito urbanistico in cui ricadono e che non contrastino con gli obiettivi del paragrafo precedente.

17.5.4 Parametri edilizi e urbanistici

Negli edifici così classificati ed individuati nell'apposito elaborato grafico, fermo restando le norme di zona sono ammessi gli interventi sottoelencati:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro conservativo;
- Demolizione degli elementi superflui.

Gli organismi edilizi e gli edifici singoli, così come descritti al presente paragrafo e individuati negli elaborati grafici, sono sottoposti a interventi tesi comunque alla valorizzazione di tutti gli elementi caratteristici dell'architettura, dei colori e dei materiali, nel rispetto delle procedure previste dal D.Lgs 42/04.

Per tutti gli interventi edilizi nel cui progetto si prevede un grado superiore al restauro conservativo è prescritto il parere della Soprintendenza Beni Architettonici e per il Paesaggio.

17.6 AMBITO 3 – di antica formazione agricola esterna all'ambito urbano

17.6.1 Definizioni

Comprende i nuclei e/o edifici isolati di antica formazione e non di origine agricola o rurale, esterni all'aggregato urbano, che costituiscono una testimonianza storica e culturale degli insediamenti antropici e che rivestono particolare interesse per il loro mantenimento, caratteristici del contesto territoriale locale.

I nuclei sono sempre connessi con un sistema di coltivazione.

17.6.2 Obiettivi

Sono elementi costituenti il paesaggio agrario e rurale del territorio, il PGT persegue l'obiettivo della salvaguardia di tale patrimonio edilizio, consentendone il recupero anche con adeguamento a nuove destinazioni d'uso, con particolare riferimento a quella residenziale e/o a carattere turistico ricettivo.

Saranno pertanto ammissibili, per tale scopo, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, e ristrutturazione edilizia ivi compresi ampliamenti e cambi di destinazione d'uso per i soggetti senza qualifica di imprenditore agricolo.

Non costituisce impedimento al recupero degli edifici esistenti non utilizzati ai fini agricoli, non individuati nella cartografia del presente PGT o parzialmente crollati, purchè venga dimostrata l'effettiva preesistenza attraverso cartografie e documenti ufficiali, catasti storici, documentazione d'epoca, rilievi materici e quant'altro dimostri l'effettivo carattere storico e paesaggistico.

17.6.3 Destinazioni d'uso

Sono ammissibili le destinazioni d'uso esistenti e con esse compatibili in base alle definizioni dell'ambito urbanistico in cui ricadono e che non contrastino con gli obiettivi del paragrafo precedente.

Previo approfondimento di studio e supporto progettuale sarà ammissibile la destinazione d'uso di cui all'attività Af 5.3.2

17.6.4 Parametri edilizi e urbanistici

Per i soli edifici individuati nel Piano delle Regole e per le finalità legate al cambio di destinazione d'uso di cui alle attività Af 2.4 e Af 5.3.2 è ammesso il recupero della volumetria esistente così come definiti all'art. 17.3.1 da documentarsi per effettive esigenze di adeguamento funzionale e igienico-sanitario.

Prescrizioni di carattere paesistico e ambientale:

- Tutti i progetti di ristrutturazione e ampliamento sono sottoposti al vaglio dell'esame di impatto paesistico con approvazione della commissione del paesaggio.
- E' possibile modificare l'impianto distributivo per adeguarlo in relazione alle nuove o mutate destinazioni funzionali compatibili ammesse anche con modificazioni strutturali. L'adeguamento avverrà nel rispetto delle principali articolazioni degli spazi interni e delle loro caratterizzazioni formali esistenti se originari, significativi e storicamente rilevanti (volte, soffitti, pavimenti, porte e finestre).
- Il progetto in tali casi dovrà contenere una analisi storica documentata che consenta di individuare l'evoluzione storica dell'edificio ed i suoi elementi architettonici e documentali significativi.
- Dovranno essere restaurati e ripristinati tutti gli elementi caratterizzanti: muri a secco o a vista, fontane, elementi lapidei di facciata, architravi in legno o pietra.
- Sono ammesse nuove aperture di vani finestra e porte nel rispetto della tipologia e delle caratteristiche originarie.
- Gli scarichi fognari dovranno essere realizzati nel rispetto del D.Lgs 152/99 e s.m.i. previo il parere degli Enti territorialmente competenti.

Tutti gli interventi di ristrutturazione e ampliamento con cambio di destinazione d'uso saranno ammessi previo ottenimento dei prescritti pareri di Enti territorialmente competenti relativamente a vincoli insistenti sull'area di intervento

If ≤ esistente,

Rc ≤ esistente

H ≤ esistente.

Dc ≥ m. 5.00

Df ≥ esistente dagli edifici esistenti e nel rispetto delle norme di Codice Civile

Ds ≥ esistente. Per gli edifici esistenti già allineati su percorsi viari, fermo restando le distanze da altri confini di proprietà, può essere prescritto l'allineamento lungo detti percorsi.

18 AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO DI RECENTE EDIFICAZIONE

E' la parte di territorio che nel suo insieme risulta racchiuso nel perimetro di tessuto urbano consolidato per il quale è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli. Esso è articolato in differenti tessuti ognuno dei quali è sottoposto a disciplina specifica del Piano delle Regole

Per ogni ambito è prevista l'individuazione di specifico sistema di attrazione o centralità individuata attraverso preesistenze di impianto storico, su cui può gravitare l'idea di riqualificazione diffusa della città attraverso le risorse economiche che si renderanno disponibili mediante le trasformazioni urbane indotte dagli Ambiti di Trasformazione del DdP, dai Piani Attuativi (convenzionati) e dai Permessi di Costruire Convenzionati del Piano delle Regole o da altre forme di riqualificazione negoziali e contrattate.

All'uopo gli stessi ambiti vengono articolati su più comparti che, per differenze tipologiche, quantitative o per semplice localizzazione, possono determinare forme di riqualificazione puntuali e/o diffuse.

Ove si ritiene che l'azione propositiva dell'Amministrazione debba identificarsi con maggiore puntualità e definizione, verranno prodotte schede di progetto finalizzate alla riqualificazione di alcuni siti strategici per la città pubblica, che indirizzeranno le trasformazioni, definendo le forme di sinergia fra Piano dei Servizi e Piano delle Regole.

Gli ambiti costituiscono anche il principale sistema di identificazione delle coerenze dei servizi esistenti ed in progetto (vedi la relazione del PdS), in modo da pervenire ad un sistema 'bilanciato' e diffuso della risposta di servizi collettivi alla cittadinanza.

Gli ambiti residenziali sono suddivisi in relazione alle caratteristiche di densità edilizia e tipologica, nei seguenti sottoambiti:

- AMBITO - Tessuto urbano consolidato ad alta densità residenziale;
- AMBITO - Tessuto urbano consolidato da pianificazione attuativa;
- AMBITO - Tessuto urbano consolidato a media densità residenziale;
- AMBITO – Tessuto urbano consolidato a bassa densità residenziale;
- AMBITO – Piani attuativi;
- AMBITO – Verde privato di tutela in tessuto a destinazione prevalentemente residenziale;

Gli ambiti non residenziali sono suddivisi a loro volta nei seguenti sottoambiti:

- AMBITO – Produttivo - artigianale consolidato
- AMBITO – Terziario, commerciale e direzionale consolidato
- AMBITO – Turistico e ricettivo del tessuto consolidato

Al di fuori degli ambiti consolidati sussiste la pianificazione attuativa.

Unicamente per gli ambiti ricadenti nel tessuto urbano consolidato di recente edificazione ad alta, media e bassa densità edilizia gli edifici esistenti che alla data di adozione del presente PGT alla verifica dei parametri edificatori, sulla base degli indici di edificazione riportati nei singoli ambiti risultassero privi di volumetria residua, è consentito un incremento volumetrico "Una Tantum" di 150 mc.

Nella definizione dell'ambito di Tessuto Urbano Consolidato di recente edificazione si è fatto riferimento, in alcuni casi, alla pianificazione previgente di PRG, pertanto potrà risultare che piccole aree, pertinenti a lotti già ricadenti all'interno del perimetro ICO vigente e/o adottato, siano poste all'esterno del perimetro di Iniziativa Comunale Orientata così come definita dall'art. 16 della NTA del PTC del Parco Pineta. Per dette aree è espressamente vietata la collocazione di ogni tipo di costruzione, potranno comunque concorrere al dimensionamento volumetrico del lotto di pertinenza e la volumetria derivata dalla capacità edificatoria dovrà porsi all'interno del perimetro ICO.

Le aree di Tessuto Consolidato di recente edificazione ricadenti all'esterno del perimetro ICO vigente ma poste all'interno del perimetro ICO adottato non potranno essere considerata fino all'approvazione definitiva del perimetro di Iniziativa Comunale Orientata che alla data di approvazione del presente PGT risulta adottato.

Tutti gli ambiti, con particolare riferimento agli Ambiti di Trasformazione urbanistica descritti nel Documento di Piano, in adiacenza ad infrastrutture stradali devono produrre la valutazione previsionale di clima acustico, ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L. 447/1995 ovvero in adiacenza di strutture produttiva/commerciale. Nella valutazione degli ambiti residenziali con infrastrutture stradali in adiacenza, si dovrà tenere conto per la stesura della valutazione del clima acustico, delle indicazioni del D.P.R. 142/04 riferite ai limiti per ciascuna fascia di pertinenza stradale e riferite agli interventi (anche a carico dei nuovi insediamenti residenziali) necessari per il rispetto dei limiti acustici. ,

18.1 AMBITO 4 – Tessuto urbano consolidato ad alta densità residenziale

Si identifica come “tessuto aperto” con edificazione alta 3/4 piani, dalla prevalente destinazione residenziale, con possibili inclusioni di terziario e/o commerciale e dalla presenza di edifici eterogenei per tipo (aggregato, in linea, edifici mono e bifamigliari) e qualità edilizia; gli edifici singoli o aggregati sono arretrati rispetto alla strada, hanno aree pertinenti con parcheggi e giardini condominiali non sempre sufficienti.

18.1.1 Obiettivi

Sono tessuti consolidati ad alta densità edilizia nei quali vengono definiti obiettivi di adeguamento dei servizi e riqualificazione del tessuto edilizio esistente. Tali adeguamenti, possono interessare anche consistenti aumenti volumetrici per quelle tipologie insediative che funzionalmente non corrispondono al tipo edilizio prevalente del tessuto urbano individuato nel comparto.

18.1.2 Destinazioni d'uso

Destinazione principale: Residenziale Af1

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

- tutte le attività agricole descritte alle attività AF 2;
- tutte le attività produttive descritte alle attività AF 3;

- tutte le attività terziarie descritte alle attività AF 4;
- tutte le attività commerciali descritte alle attività AF 5 escludo AF 5.1.1.

18.1.3 Parametri edilizi e urbanistici

Può essere consentito ulteriore incremento volumetrico, secondo i parametri stabiliti nella tabella seguente:

- per incentivazione urbanistica commisurata alla riqualificazione generale dell'edificio e secondo Regolamento Comunale e/o ulteriori atti deliberativi dell'Amministrazione comunale
- per compensazione urbanistica commisurata alla relativa cessione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

If \leq 1,00 mc/mq

Rc \leq 50%

Spd \geq 40%

H \leq 8,50 ml

Dc \geq 1/2 H edificio e comunque minimo m. 5.00

Df \geq 1/2 H della somma delle altezze degli edifici esistenti e in progetto e comunque minimo m. 10.00

Ds \geq 1/2 H edificio e comunque minimo m. 5.00

L'incremento volumetrico dovuto all'applicazione dei criteri premiali per incentivazione urbanistica si ispirano alle Linee guida per la promozione dello sviluppo sostenibile negli strumenti di governo del territorio e nei regolamenti edilizia edito dalla Provincia di Como.

INCREMENTO INDICE PER APPLICAZIONE DEI CRITERI PREMIALI DI INCENTIVAZIONE URBANISTICA					
INDICE MEDIO COMPARTO	INDICE TERRITORIALE BASE DI CALCOLO	INCENTIVAZIONE (Icen)			
Imc	Ibt (50% di Imc)	+15% MAX di Ibt (*)			
Tav. PR		descrizione	perc. Max	perc. Progetto	Incremento Icen (mc/mq)
1	1	Analisi del sito	1%	1.0%	0.010
indice di progetto (Ibt+Icen)		Uso del suolo	1%	1.0%	0.010
		1.150			
		Qualità ambiente interno	3%	3.0%	0.030
		Materiali e tecnologie	3%	3.0%	0.030
		Uso risorse climatiche ed energetiche	4%	4.0%	0.040
		Uso risorse idriche	2%	2.0%	0.020
		Qualità della gestione	1%	1.0%	0.010
			15%	15.0%	0.150

18.1.4 Modalità di attuazione degli interventi

- Intervento edilizio diretto: Permesso di C., DIA, SCIA altri titoli abilitativi;
- piano attuativo: da individuarsi per gli interventi che interessano più proprietà e nel quale caso, a fronte di cessione gratuita di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da adibirsi prevalentemente a parcheggio o allargamenti stradali potrà essere incrementata la volumetria insediabile nell'area attraverso l'utilizzo di crediti edificatori provenienti da criteri di compensazione, secondo le modalità definite da specifico atto deliberativo dell'Amministrazione comunale;
- permesso di costruire convenzionato per gli interventi che intendono avvalersi dei criteri di compensazione;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti la totale demolizione e ricostruzione, con modifica di sagoma, sedime e superfici sono da classificarsi come interventi di nuova costruzione quindi da attuarsi secondo i parametri edilizi e urbanistici del presente ambito.

18.2 **AMBITO 6 – Tessuto urbano consolidato media densità**

Si identifica come “tessuto aperto” con edificazione media e bassa densità 2/3 piani, dalla prevalente destinazione residenziale, caratterizzato dalla presenza di edifici eterogenei per tipo (in linea, edifici mono e bifamigliari) e qualità edilizia; gli edifici singoli o aggregati sono arretrati rispetto alla strada, hanno aree pertinenziali con parcheggi e giardini.

18.2.1 Obiettivi

In tali ambiti prevalgono obiettivi di adeguamento, mantenimento e/o riqualificazione del patrimonio edilizio esistente per il raggiungimento degli obiettivi minimi legati all'incentivazione per l'utilizzo di energie alternative e dei metodi costruttivi eco-compatibili. Vengono pertanto definiti obiettivi di riqualificazione tipologica e funzionale (ovvero mantenimento) del tessuto edilizio esistente. Tali adeguamenti, possono interessare anche un modesto superamento dell'indice in seguito definite. Possono quindi determinarsi aumenti volumetrici per quelle tipologie insediative che funzionalmente dovranno corrispondere al tipo edilizio-architettonico prevalente nel tessuto urbano individuato per il comparto e che hanno sufficiente volumetria inespressa determinata dall'indice effettivo, riferibile al lotto di pertinenza, e l'indice insediativo del Piano delle Regole fermo restando il rispetto degli altri parametri edilizi.

18.2.2 Destinazioni d'uso

Destinazione principale: Residenziale Af1

- tutte le attività agricole descritte alle attività AF 2;
- tutte le attività produttive descritte alle attività AF 3;
- tutte le attività terziarie descritte alle attività AF 4;
- tutte le attività commerciali descritte alle attività AF 5, tranne: Af 5.1.1.

18.2.3 Parametri edilizi e urbanistici

Può essere consentito ulteriore incremento volumetrico, secondo i parametri stabiliti nella tabella seguente:

- per incentivazione urbanistica commisurata alla riqualificazione generale dell'edificio e secondo Regolamento Comunale e/o ulteriori atti deliberativi dell'Amministrazione comunale

If ≤ 0.80 mc/mq

Rc ≤ 40%

Spd ≥ 40%

H ≤ 8,50 ml più eventuale recupero del sottotetto ai fini abitativi.

Dc ≥ 1/2 H edificio e comunque minimo m. 5.00

Df ≥ m. 10.00

Ds ≥ 1/2 H edificio e comunque minimo m. 5.00

Per gli edifici contrassegnati da apposito simbolo grafico "asterisco" è consentito un incremento volumetrico pari al 15% della volumetria esistente.

INCREMENTO INDICE PER APPLICAZIONE DEI CRITERI PREMIALI DI INCENTIVAZIONE URBANISTICA					
INDICE MEDIO COMPARTO	INDICE TERRITORIALE BASE DI CALCOLO	INCENTIVAZIONE (Icen)			
I_{mc}	I_{bt} (50% di I_{mc})	+15% MAX di I_{bt} (*)			
Tav. PR		descrizione	perc. Max	perc. Progetto	Incremento Icen (mc/mq)
0.8	0.8	Analisi del sito	1%	1.0%	0.008
indice di progetto (I_{bt}+I_{cen})		Uso del suolo	1%	1.0%	0.008
0.920		Qualità ambiente interno	3%	3.0%	0.024
		Materiali e tecnologie	3%	3.0%	0.024
		Uso risorse climatiche ed energetiche	4%	4.0%	0.032
		Uso risorse idriche	2%	2.0%	0.016
		Qualità della gestione	1%	1.0%	0.008
			15%	15.0%	0.120

L'incremento volumetrico dovuto all'applicazione dei criteri premiali per incentivazione urbanistica sono riassunti sinteticamente nella tabella sopra definita. Tali criteri si ispirano alle Linee guida per la promozione dello sviluppo sostenibile negli strumenti di governo del territorio e nei regolamenti edilizia della Provincia di Como.

18.2.4 Modalità di attuazione degli interventi

- Intervento edilizio diretto: Permesso di Costruire, DIA, SCIA altri titoli abilitativi;
- piano attuativo: da individuarsi per gli interventi che interessano più proprietà e nel quale caso, a fronte di cessione gratuita di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da adibirsi prevalentemente a parcheggio o allargamenti stradali potrà essere incrementata la volumetria insediabile nell'area attraverso l'utilizzo di crediti edificatori provenienti da criteri di compensazione, secondo le modalità definite da specifico atto deliberativo dell'Amministrazione comunale;
- permesso di costruire convenzionato per gli interventi che interessano singoli edifici, fermo restando gli incentivi del punto precedente
- gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti la totale demolizione e ricostruzione, con modifica di sagoma, sedime e superfici sono da classificarsi come interventi di nuova costruzione quindi da attuarsi secondo i parametri edilizi e urbanistici del presente ambito.
- Intervento edilizio diretto;
- piano attuativo: da individuarsi per gli interventi che interessano più proprietà e nel quale caso, a fronte di cessione gratuita di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da adibirsi prevalentemente a parcheggio, potrà essere incrementata di 0.3 mc/mq di area ceduta attraverso

l'utilizzo di crediti edificatori provenienti da altre attività di compensazione e incentivazione e identificati nel *registro delle cessioni dei diritti edificatori*, secondo le modalità definite nel documento di piano;

- permesso di costruire convenzionato per gli interventi che interessano singoli edifici, fermo restando gli incentivi del punto precedente
- gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti la totale demolizione e ricostruzione, con modifica di sagoma, sedime, superfici e volumi sono da classificarsi come interventi di nuova costruzione quindi da attuarsi secondo i parametri edilizi e urbanistici del paragrafo precedente.

18.3 **AMBITO 7 – Tessuto urbano consolidato bassa densità**

Si identifica come “tessuto aperto” caratterizzato dalla destinazione residenziale di villette mono-bifamiliari di 1 o 2 piani; gli edifici sono isolati su lotti di limitate dimensioni, con densità fondiaria medie, e con quantità rilevanti di verde pertinenziale e di buona qualità arborea. I corpi di fabbrica sono sempre arretrati rispetto al filo stradale: le loro relazioni con i tracciati urbani, sia di lottizzazione - spesso aventi sezioni ridottissime che di rango superiore, sono limitate alle recinzioni, alla collocazione e alla caratterizzazione degli accessi pedonali e carrabili, alla presenza di verde e di alberature.

18.3.1 Obiettivi

In tali ambiti prevalgono obiettivi di adeguamento e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Vengono pertanto definiti obiettivi di riqualificazione tipologica e funzionale mantenimento del tessuto edilizio esistente. Possono quindi determinarsi aumenti volumetrici più nuove edificazioni a saturazione sui lotti liberi, per quelle tipologie insediative che funzionalmente dovranno corrispondere al tipo edilizio-architettonico prevalente nel tessuto urbano individuato per il comparto e che hanno sufficiente volumetria inespresa determinata dall'indice effettivo, riferibile al lotto di pertinenza, e dell'indice insediativo del Piano delle Regole.

18.3.2 Destinazioni d'uso

Destinazione principale: Residenziale Af1

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

- tutte le attività agricole descritte alle attività AF 2;
- tutte le attività produttive descritte alle attività AF 3;
- tutte le attività terziarie descritte alle attività AF 4;
- tutte le attività commerciali descritte alle attività AF 5. tranne Af 5.1.1

18.3.3 Parametri edilizi e urbanistici

Può essere consentito ulteriore incremento volumetrico, secondo i parametri stabiliti nella tabella seguente:

- per incentivazione urbanistica commisurata alla riqualificazione generale dell'edificio e secondo

Regolamento Comunale e/o ulteriori atti deliberativi dell'Amministrazione comunale.

$I_f \leq 0,6$ mc/mq

$R_c \leq 30\%$

$Sp_d \geq 50\%$

$H \leq 7,5$ ml più eventuale recupero del sottotetto ai fini abitativi.

$D_c \geq 1/2$ H edificio e comunque minimo m. 5.00

$D_f \geq$ m. 10.00

$D_s \geq 1/2$ H edificio e comunque minimo m. 5.00

INCREMENTO INDICE PER APPLICAZIONE DEI CRITERI PREMIALI DI INCENTIVAZIONE URBANISTICA					
INDICE MEDIO COMPARTO	INDICE TERRITORIALE BASE DI CALCOLO	INCENTIVAZIONE (Icen)			
I_{mc}	I_{bt} (50% di I_{mc})	+15% MAX di I_{bt} (*)			
Tav. PR		descrizione	perc. Max	perc. Progetto	Incremento Icen (mc/mq)
0,6	0,6	Analisi del sito	1%	1,0%	0,006
indice di progetto (I_{bt}+Icen)		Uso del suolo	1%	1,0%	0,006
0,690		Qualità ambiente interno	3%	3,0%	0,018
		Materiali e tecnologie	3%	3,0%	0,018
		Uso risorse climatiche ed energetiche	4%	4,0%	0,024
		Uso risorse idriche	2%	2,0%	0,012
		Qualità della gestione	1%	1,0%	0,006
			15%	15,0%	0,090

L'incremento volumetrico dovuto all'applicazione dei criteri premiali per incentivazione urbanistica sono riassunti sinteticamente nella tabella sopra riportata. Tali criteri si ispirano alle Linee guida per la promozione dello sviluppo sostenibile negli strumenti di governo del territorio e nei regolamenti edilizia della Provincia di Como.

18.3.4 *Modalità di attuazione degli interventi*

- Intervento edilizio diretto: Permesso di Costruire, DIA, SCIA altri titoli abilitativi;
- piano attuativo: da individuarsi per gli interventi che interessano più proprietà e nel quale caso, a fronte di cessione gratuita di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da adibirsi prevalentemente a parcheggio o allargamenti stradali potrà essere incrementata la volumetria insediabile nell'area attraverso l'utilizzo di crediti edificatori provenienti da criteri di compensazione, secondo le modalità definite da specifico atto deliberativo dell'Amministrazione comunale;
- permesso di costruire convenzionato per gli interventi che interessano singoli edifici, fermo restando gli

incentivi del punto precedente

- gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti la totale demolizione e ricostruzione, con modifica di sagoma, sedime e superfici sono da classificarsi come interventi di nuova costruzione quindi da attuarsi secondo i parametri edilizi e urbanistici del presente ambito.

18.4 **AMBITO 8 – Verde privato tutelato**

Tale Ambito comprende giardini e/o parchi di antica formazione e di particolare valore ambientale. Corrisponde alle aree poste a diretto contatto con gli ambiti residenziali di cui sono dirette pertinenze e risultano prevalentemente libere da costruzioni e caratterizzate dalla presenza di essenze arboree e sistemazioni a verde di elevato valore ambientale a servizio degli insediamenti residenziali a cui appartengono.

In questo ambito, oltre al rispetto delle prescrizioni per la tutela, la valorizzazione del verde (di cui al Piano dei Servizi) è prescritto l'obbligo della conservazione delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche e del mantenimento delle essenze arboree esistenti.

E' vietato l'abbattimento di alberi di alto fusto e ne è imposta la sostituzione con altri di uguale essenza in caso di comprovata (da supportarsi con idonea relazione sottoscritta da esperto ambientale iscritto all'albo, es. agronomo) alterazione dovute a patologie vegetali evidenti.

Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

Sono consentiti altresì, nell'ottica di una riqualificazione edilizia e architettonica anche interventi di ristrutturazione edilizia e/o di ampliamento finalizzati a migliorare la fruibilità dell'impianto edilizio esistente sotto il profilo igienico-sanitario, distributivo e per il contenimento dei consumi energetici.

Tali interventi dovranno integrarsi architettonicamente con i volumi esistenti e subordinarsi al mantenimento delle essenze arboree esistenti. Vengono fatti salvi i disposti del D.Lgs 42/2004.

18.4.1 Obiettivi

Le finalità perseguite per questo ambito sono la salvaguardia e la valorizzazione dei caratteri complessivi dell'ambiente ed in particolare della quantità e qualità dei giardini e delle masse arboree esistenti, ovvero delle singole piante notevoli per età, altezza, specie e portamento.

E' da perseguirsi la qualità architettonica degli edifici esistenti favorendo la valorizzazione e il rispetto delle architetture tipiche del paesaggio e dei luoghi.

18.4.2 Destinazioni d'uso

Destinazione principale: residenziale Af1.

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

- l'attività agricola di cui al gruppo AF 2;
- tutte le attività produttive descritte ai gruppi AF 3;

- tutte le attività terziarie descritte al gruppo AF 4; ammesse quelle del gruppo Af 4.1
- tutte le attività commerciali descritte ai gruppi AF 5.

18.4.3 Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Sono ammessi piccoli interventi ampliamento degli edifici esistenti secondo le finalità, sopra definite e in deroga ai parametri edilizi sotto elencati, nella misura massima di 10% della SLP una-tantum con max di 50 mq di SLP e solo per edifici con destinazione d'uso AF1 che insistono nel presente ambito.

Sono ammessi altresì, interventi di sistemazione delle pertinenze dell'edificio per la costruzione sia nel sottosuolo che nel soprassuolo di spazi per il ricovero dei veicoli e per gli impianti tecnologici strettamente necessari, nonché di depositi anche per gli arredi per il tempo libero a carattere stagionale. Tali interventi dovranno comunque integrarsi nel contesto del giardino/parco e non compromettere le essenze esistenti.

La realizzazione di dette opere è ammessa alle seguenti condizioni:

- che venga rispettato l'impianto del giardino/parco esistente;
- che venga evitato l'abbattimento di essenze pregiate e risulti prevista la sistemazione a verde delle coperture dei locali interrati;
- che la superficie di detti locali non superi i 25 mq di superficie lorda di pavimento;
- che l'altezza utile netta non sia superiore a 2,40 ml

La superficie libera dei lotti, non occupata da edificazioni soprassuolo, sarà sistemata a verde.

Le aree eventualmente pavimentate (escludendo la superficie coperta dell'edificio) non potranno superare il 15% dell'area scoperta. La sistemazione a verde dovrà prevedere la messa a dimora di almeno un albero d'alto fusto ogni 50 mq di area scoperta.

In tutti gli interventi edilizi che interessano gli ampliamenti e/o la ristrutturazione degli edifici esistenti dovrà essere garantito il mantenimento delle piante d'alto fusto esistenti e dei caratteri ambientali delle aree verdi.

In questo caso e nei casi in cui si operi un intervento generalizzato di restauro dell'area a parco/giardino, in sede di procedura abilitativa, dovrà essere prodotto il progetto dettagliato, integrato da idonea documentazione fotografica, 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 ed età è ammesso in via esclusiva per i casi di necessità determinata da morte, malattie o pericolosità delle piante stesse per le persone o per le cose; pertanto, alla documentazione di progetto, dovrà essere allegata l'eventuale richiesta di abbattimento con impegno alla sostituzione, accompagnata da una relazione asseverata da un dottore agronomo iscritto all'Albo.

If ≤ esistente + 10% di SLP una tantum

Rc ≤ 30%

Spd \geq 50%

H \leq esistente.

Dc \geq $\frac{1}{2}$ H edificio e comunque minimo m. 5.00

Df \geq m. 10.00

Ds \geq $\frac{1}{2}$ H edificio e comunque minimo m. 5.00

E' consentito per l'edificio posto in località contraddistinto con il mapp. n. 991 fg. 5 contraddistinto da apposito simbolo grafico una volumetria compensativa pari a un massimo di mc 200

Fermo restando il rispetto della Df minima di 10 m e le distanze del confine di legge sono consentite deroghe alle prescrizioni sulle Dc, Df e Ds che si rendessero strettamente necessarie per rispettare l'impianto del giardino ed evitare l'abbattimento di essenze pregiate.

18.5 **AMBITO 9 – Piani attuativi**

18.5.1 Definizione

A questo ambito appartengono tutti i Piani Attuativi pre-vigenti non attuati e i nuovi ambiti del Tessuto urbano consolidato che interessano le parti del territorio soggetti a trasformazione fino alla realizzazione di un nuovo assetto fisico e funzionale del tessuto in continuità con gli insediamenti esistenti.

Allo stato attuale non risultano Piani Attuativi in corso di attuazione.

18.5.2 Obiettivi

L'obiettivo generale degli interventi in tali ambiti è il completamento del tessuto insediativo esistente, la ristrutturazione edilizia, la ristrutturazione urbanistica di parti caratterizzate da aree dismesse e di generale sottoutilizzo, la riqualificazione ambientale mediante la realizzazione di nuovi spazi aperti di uso pubblico. Gli interventi, soggetti a piano attuativo, possono generare un nuovo assetto urbanistico con possibile cambio di destinazione funzionale, in tutto o in parte, più consoni alle nuove e contingenti esigenze locali.

Le tipologie di intervento per i nuovi Piani Attuativi derivate dalle proposte degli Ambiti di Trasformazione dovranno essere definite sulla base delle singole schede di A.T. riportate nel Documento di Piano in relazione alle funzioni e agli obiettivi specifici posti in essere.

Possono essere previsti, entro le definizioni e i limiti specificati nelle singole schede, disponibilità di diritti volumetrici a integrazione di quelli attribuiti dal Piano delle Regole provenienti da volumetrie generate da criteri perequativi, di incentivazione e di compensazione.

Gli interventi, per loro natura, si inquadrano nelle disposizioni di cui all'art. 12 comma 4 della L.R. n. 12/2005 e potranno essere attuati anche per lotti funzionali disciplinati dalla convenzione e nel rispetto del progetto unitario il quale dovrà definire prioritariamente, oltre che i lotti funzionali, la cronologia delle opere di urbanizzazione funzionali ai lotti e a condizione che, nella perimetrazione dei lotti funzionali, non vengano costituiti lotti interclusi o residuali comunque non funzionali alla successiva attuabilità del Piano Attuativo.

18.5.3 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 nella Convenzione stipulata con atti notarili 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, ovvero a seguito del collaudo positivo delle opere e rilascio del certificato di agibilità, i piani attuativi a carattere residenziale in corso di esecuzione, vengono equiparati e normati secondo quanto previsto per l'ambito in cui ricadono.

Ad ultimazione di tutti i lavori e interventi convenzionati, ovvero a seguito del collaudo positivo delle opere e rilascio del certificato di agibilità, i piani attuativi a carattere industriale in corso di esecuzione, vengono equiparati e normati secondo quanto previsto per l'ambito in cui ricadono.

18.5.4 Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Tutti gli interventi sono disciplinati e rimandati a singole schede di progetto del Piano delle Regole che definiscono, sulla base degli indirizzi di Documento di Piano:

- i dati dimensionali e il perimetro di intervento;
- le destinazioni ammesse e non ammesse;
- gli obiettivi di intervento;
- la dimensione e localizzazione dei servizi, ove previsto;
- gli indirizzi e le eventuali prescrizioni anche in relazione agli aspetti viabilistici e insediativi.

L'individuazione dell'ambito soggetto a piano attuativo e i relativi dati quantitativi definiti, sia nelle schede di progetto che nel Piano delle Regole in scala 1:2000 ed evidenziati con apposita simbologia potranno subire lievi aggiustamenti determinati dalla reale morfologia e da elementi di divisione reale definiti e rilevabili sul terreno e riprodotti in scala di maggior dettaglio. Tali scostamenti non potranno comunque prescindere dagli obiettivi posti in essere dalle schede e correlati agli aspetti qualitativi e quantitativi di impostazione generale.

In ogni caso fa fede il rilievo strumentale quotato e asseverato che dovrà definire in modo certo tutte le superfici (territoriali e fondiari) e le relative aree di cessione. Nel caso in cui dal rilievo strumentale risulti una superficie territoriale (St) minore di quella definita nella scheda, dovranno adeguarsi proporzionalmente gli altri dati quantitativi derivanti.

Nei dati dimensionali delle singole schede viene definito il parametro minimo entro il quale è consentito l'attuabilità dell'intervento. Per tale parametro è prevista una tolleranza del 5%.

Tutti gli interventi devono essere preceduti nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente da esame di

impatto paesistico del progetto, di cui alla D.G.R. n. VII/11045 del 8/11/2002; inoltre, gli interventi relativi agli edifici ed ai manufatti elencati al presente comma devono essere progettati ed eseguiti in applicazione dei seguenti criteri:

- attenzione per la qualità architettonica;
- mitigazione e studio del verde.
- contenimento dei consumi energetici

If ≤ vedi schede

Uf ≤ vedi schede

Rc ≤ vedi schede

Spd ≥ vedi schede

H ≤ vedi schede

Dc ≥ 1/2 H edificio e comunque minimo m. 5.00

Df ≥ m. 10.00

Ds ≥ 1/2 H edificio e comunque minimo m. 5.00

Altri indici e parametri = vedi schede

Vengono fatti salvi indici e parametri ed eventuali prescrizioni stabiliti all'interno delle singole schede.

18.5.5 Piani Attuativi previgenti

Non risultano piani attuativi previgenti

18.6 **AMBITO 10 – Produttivo/artigianale consolidato**

18.6.1 Definizione

E' la zona consolidata occupata da impianti produttivi industriali e artigianali esistenti classificati come Tessuto produttivo – artigianale consolidato o a questi assimilabili e dalle relative attrezzature esistenti. Per questo ambiti il permanere della destinazione produttiva e artigianale appare appropriata in relazione alla sua collocazione, estensione ed accessibilità rispetto all'agglomerato urbano. L'ambito è destinato all'insediamento di edifici ed attrezzature per la produzione, lo stoccaggio e la distribuzione delle merci sia a carattere artigianale sia industriale.

Gli insediamenti industriali sono comunque subordinati alla più ampia garanzia di salvaguardia dell'inquinamento idrico, atmosferico o da condizioni di molestia causata da odori e rumori.

In tali ambiti è escluso l'insediamento di nuove industrie insalubri al di fuori della pianificazione attuativa.

18.6.2 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali di questo ambito sono le attività produttive, artigianali ed industriali, descritte al gruppo Af 3, 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. 500 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 principale.
- Il vincolo di pertinenza delle residenze dovrà essere costituito con atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari (o specifico atto registrato, da esibire in sede di procedura abilitative)

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

- la residenza Af 1;
- le attività agricole descritte al gruppo Af 2;
- tutte le attività produttive descritte al gruppo Af 3.2
- tutte le attività terziarie descritte al gruppo Af 4;
- le attività commerciali descritte ai gruppi Af 5 salvo quanto sopra consentito.

18.6.3 Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Ove non diversamente prescritto negli elaborati del presente Piano delle Regole, tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice.

All'atto di una eventuale richiesta di intervento eccedente la manutenzione straordinaria, ogni azienda sarà

oggetto di una verifica di compatibilità con le funzioni dell'edificio circostante, con l'ambiente e con il livello infrastrutturale della zona, nonché con le esigenze di tutela dall'inquinamento acustico desumibili dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Zonizzazione acustica del territorio comunale, connesso al presente PGT.

Per le attività industriali esistenti classificate come 1^a classe (di insalubrità), in caso di ristrutturazione dei fabbricati o del ciclo produttivo è necessario ottemperare a tutte le norme e cautele necessarie alla permanenza nell'abitato, che viene verificata e autorizzata qualora il titolare dimostri che sono state introdotte le migliori tecnologie per non recare danno alla salute e molestia al vicinato.

Per le attività ritenute compatibili sono ammessi progetti di adeguamento funzionale ed operativo, mediante ristrutturazione, ricostruzione ed anche ampliamento delle strutture esistenti.

In caso di ristrutturazione e/o ampliamento di edifici esistenti dovranno essere reperite le aree a servizi a parcheggio nella misura minima del 10% stabilita dal D.M. 1444/68 di cui almeno la metà da destinarsi a parcheggi di uso pubblico.

In caso di insediamento di attività commerciali compatibili che superino il 30% della SLP, le aree a parcheggio saranno computate nella misura minima del 100% della SLP commerciale da localizzarsi esclusivamente all'interno del lotto di pertinenza.

Prescrizioni particolari:

- sono ammesse tettoie solo per i fabbricati esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, non computabili ai fini del rapporto di copertura e della SLP, nella misura non superiore al 10% della superficie coperta dell'edificio o del complesso produttivo (con un massimo di 150 mq e h. m 5,00);
- la ristrutturazione e la ricostruzione sono consentiti a parità di SLP esistente e nel rispetto dei limiti di distanza come preesistenti. Nel caso di ricostruzione deve essere tuttavia rispettato il limite di distanza minima dalle strade (DS) o da altri spazi pubblici, come stabilito dal nuovo Codice della Strada, con un minimo di ml.10,00 fuori dai centri abitati, con l'obbligo di destinare a verde e parcheggio la fascia di arretramento. L'ampliamento non può superare i parametri edilizi sotto indicati;
- In caso di esistenza di attività ritenute incompatibili si pone in essere una attività di incentivazione al trasferimento in zona conforme. Il lotto lasciato libero, se interno al perimetro del centro edificato, come definito ai sensi dell'art.18 della L.22.10.1971, n.865, potrà essere destinato ad area di trasformazione e rilocalizzazione delle funzioni esistenti, previa predisposizione di Programma Integrato d'Intervento.
- Per ogni modificazione dello stato di fatto, compreso l'adeguamento tecnologico e il rinnovamento degli impianti e delle tecniche di produzione, l'insediamento o la modifica della tipologia dell'attività, deve essere dimostrata e garantita la mancanza di nocività per l'ambiente, al fine di prevenire e scongiurare ogni forma di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico e garantire un corretto smaltimento dei residui di produzione.

Prescrizioni particolari di sostenibilità ambientale:

- Superficie permeabile drenante pari o superiore al 20% della Sf;
- messa a dimora di alberi d'alto fusto di essenze autoctone in ragione di 1 albero ogni 10 m2 di superficie filtrante;

- raccolta differenziata e riciclaggio delle acque piovane;
- rispetto dei parametri di inquinamento acustico prescritti per le zone per destinazioni produttive;
- riduzione dei consumi energetici in fase di esecuzione e di gestione privilegiando l'utilizzo di energie alternative e rinnovabili;
- uso di materiali ecocompatibili, privilegiando quelli realizzati con materiali rinnovabili e a basso impatto energetico nelle fasi di produzione, installazione e gestione;

Dovranno altresì essere opportunamente impermeabilizzate le superfici che possono venir contaminate da sostanze nocive utilizzate nell'ambito del ciclo produttivo; le acque di prima pioggia, ai sensi del D.Lgs 152/06 e s.m.i., provenienti dalle superfici coperte e pavimentate dovranno essere preventivamente trattate e convogliate verso la fognatura pubblica.

$U_f \leq 0.65 \text{ mq/mq}$

$R_c \leq 70\%$

$Sp_d \geq 20\%$

$H \leq \text{m. } 11.00$

$D_c \geq \frac{1}{2} H$ edificio e comunque minimo m. 5.00

$D_f \geq \text{m. } 10.00$

$D_s \geq \frac{1}{2} H$ edificio e comunque minimo m. 5.00

18.7 **AMBITO 11 – Terziario, commerciale e direzionale**

18.7.1 Definizione

E' la zona destinata ad essere occupata da insediamenti commerciali, terziarie e direzionali a seguito dell'attuazione delle previsioni insediative del Documento di Piano.

18.7.2 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali di questo ambito sono le attività terziarie e commerciali descritte ai gruppi Af 4 e Af 5, 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. 1000 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 costituito con atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari (o specifico atto registrato, da esibire in sede di procedura abilitativi)

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

- la residenza Af 1

- le attività agricole descritte ai gruppi Af 2
- le attività produttive descritte ai gruppi Af 3.1, Af 3.2;
- le attività commerciali descritte ai gruppi Af 5.1.4, Af 5.1.5, Af 5.4.

18.7.3 Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Le domande e le comunicazioni relative alle medie strutture di vendita devono essere presentate secondo quanto previsto dalle presenti norme o da specifico atto regolamentare, nonché secondo le procedure esplicitate dalla D.G.R. 4 luglio 2007 n. 8/5054 e D.G.R. 5 dicembre 2007 VII86024.

In materia urbanistica commerciale gli indirizzi di sviluppo e di raccordo tra la pianificazione comunale e quella sovra locale sono stabiliti dalla D.C.R. VIII8352 del 13 marzo 2007 unitamente agli indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi ai sensi dell'art. 4 comma 1 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. Tutti gli interventi edilizi in ambito commerciale relativamente agli esercizi di vicinato sono ammessi con titolo abilitativo semplice.

Tutti gli interventi edilizi di ristrutturazione e nuova costruzione relativamente alle Medie e Grandi Strutture di Vendita sono localizzabili sulla base nella normativa sopra citata, nonché l'autorizzazione allo svolgimento dell'attività commerciale deve essere (richiesta qualora si configuri come Media Struttura e Grande Struttura e/o Centro commerciale), ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs 31 marzo 1998 n. 114 e successive disposizioni regionali, anche per la modificazione di un esercizio commerciale esistente.

Nel territorio di Castelnuovo Bozzente ai sensi dell'art. 56 delle NTA PTCP vigente è consentita la realizzazione di Medie Strutture di Vendita con superficie di vendita massima pari a 1.500 mq per il settore alimentare (il 30% massimo della superficie potrà essere destinato a referenze non alimentari) e fino a 1.500 mq per quello non alimentare.

Le localizzazioni di medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 800 mq, di competenza dei Comuni, dovranno trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura.

Le Medie Strutture di Vendita dovranno essere sottoposte alla validazione del Parco Pineta.

Prescrizioni particolari relativamente alle richieste di nuove Medie Strutture di Vendita:

- Devono essere corredate da una relazione illustrativa dalla quale risulti:
 - o Descrizione dell'intervento sotto il profilo localizzativo, tipologico, dimensionale ed organizzativo nel caso di centro commerciale o di intervento presentato congiuntamente da più soggetti o tendente a modificare strutture esistenti;
 - o Lay-Out di massima della superficie di vendita, degli spazi di circolazione e degli spazi di servizio, dei percorsi carrabili di accesso e uscita;
 - o Individuazione e verifica della compatibilità con le norme urbanistiche;
 - o Dimostrazione del soddisfacimento integrale degli standard (servizi);
 - o Analisi della domanda e dell'offerta all'interno del bacino di attrazione commerciale;
 - o Studio degli spazi aperti, degli spazi pedonali, di quelli per la sosta e la mobilità degli

- automezzi dell'utenza e per l'espletamento delle operazioni di carico – scarico delle merci;
- o Quantificazione e localizzazione dei parcheggi previsti per veicoli, per biciclette e motocicli e degli spazi per il carico e scarico delle merci e dei percorsi pedonali;
- o Idoneità di collocazione dei parcheggi pertinentziali ai fini della loro effettiva fruibilità
- o Efficienza della connessione fra la rete viaria pubblica ed i i parcheggi pertinentziali;
- o Descrizione dello stato di fatto: rete infrastrutturale preesistente, flussi di traffico e livello di congestione in essere nei momenti di punta, servizi di trasporto collettivi in essere.

Qualora, pur dichiarando il totale soddisfacimento degli standard, dalla relazione ciò non risultasse dimostrato, l'amministrazione potrà comunque richiedere l'integrazione della relazione con gli elementi integrativi di cui ai punti precedenti.

Prescrizioni particolari di sostenibilità ambientale e morfologica:

- Superficie permeabile drenante pari o superiore al 30% della Sf;
- messa a dimora di alberi d'alto fusto di essenze autoctone in ragione di 1 albero ogni 10 mq di superficie filtrante;
- raccolta differenziata e riciclaggio delle acque piovane;
- rispetto dei parametri di inquinamento acustico prescritti per le zone a destinazione commerciale;
- riduzione dei consumi energetici in fase di esecuzione e di gestione privilegiando l'utilizzo di energie alternative e rinnovabili;
- uso di materiali ecocompatibili, privilegiando quelli realizzati con materiali rinnovabili e a basso impatto energetico nelle fasi di produzione, installazione e gestione;
- in sede di piano attuativo o di altro titolo abilitativo dovranno essere previste opere di sistemazione a margine della viabilità ordinaria e dei parcheggi; in particolare i parcheggi a rado dovranno essere dotati di almeno un albero, da distribuirsi in modo omogeneo su tutta la superficie del parcheggio, ogni 4 posti auto;
- le nuove attività commerciali di vicinato (VIC) potranno essere collocate all'interno di ambiti edilizi di interesse storico e culturale a condizione che non vengano alterati i caratteri morfologici e le relazioni tra i diversi elementi urbani e che il cambio di destinazione d'uso a commerciale in fabbricati esistenti risulti coerente con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio.

Comparti polifunzionali a prevalente destinazione residenziale:

- negli elaborati del piano delle regole sono evidenziati i comparti e/o edifici nei quali è obbligatorio il mantenimento delle funzioni esistenti alla data di adozione degli elaborati di PGT, relative a esercizi di vicinato e alle medie strutture di primo livello, a carattere commerciale e terziario posti al piano terra.

$U_f \leq 1,0 \text{ mq/mq}$

$R_c \leq 60\%$

$S_{pd} \geq 30\%$

$H \leq m. 10.00$

$D_c \geq 7.00$

$D_f \geq m. 10.00$

$D_s \geq 1/2 H$ edificio e comunque minimo m. 7.00

18.7.4 Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

Per le attività commerciali di media struttura di vendita

(MS1) individuate nel Piano, 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 di media struttura di vendita (MS2) individuate nel Piano, 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.

Per la quota relativa alle aree a parcheggio di uso pubblico è obbligatorio reperire nell'area di pertinenza detta quota che potrà essere regolata da convenzione o atto unilaterale d'obbligo anche con eventuale asservimento ad uso pubblico di aree private. La monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è ammessa secondo le disposizioni di legge; non è comunque ammissibile la monetizzazione delle aree da destinare a parcheggio.

18.7.5 Disposizioni relative a compatibilità viabilistica

In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare strutture di vendita superiori a 150 mq, è obbligatorio garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria, senza intralcio per la viabilità stessa. Dovranno essere pertanto garantite opportune opere di raccordo con la viabilità ordinaria al fine di facilitare il flusso di traffico, anche in relazione all'accessibilità della clientela e dei fornitori; tali opere dovranno insistere sul lotto di intervento.

Lo studio, parte integrante degli elaborati progettuali, deve dimostrare l'efficacia della soluzione proposta ed è condizione imprescindibile per l'insediamento dell'attività.

18.7.6 Contestualità delle procedure urbanistiche ed edilizie con quelle amministrative e commerciali

Nei casi in cui, all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo, sia previsto l'insediamento di struttura di vendita con oltre 150 mq di superficie di vendita, 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.

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 decorreranno dalla data di stipula della convenzione urbanistica del piano attuativo. In ogni caso l'attivazione dell'esercizio commerciale può avvenire solamente all'ottenimento dell'agibilità dell'edificio realizzato a seguito dell'approvazione del piano attuativo al quale è subordinato l'intervento.

Nel caso di rilascio di 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 opere dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio siano soggette a D.I.A., S.C.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.

18.7.7 Centri di telefonia in sede fissa

Gli ambiti territoriali nei quali è ammessa la localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa, ai sensi dell'art. 98 bis L.R. n. 12/05, limitatamente ai piani terra sono:

- Ambito – Tessuto urbano consolidato ad alta densità residenziale;
- Ambito – Tessuto urbano consolidato ad media densità residenziale;
- Ambito – Terziario, commerciale e direzionale;

L'attività di centro di telefonia in sede fissa è equiparata all'attività commerciale nel gruppo funzionale Af 5.1.1. e come tale regolamentata.

La localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi a parcheggi nella misura di 1 posto auto ogni 2 postazioni abilitate a stretto servizio dell'attività. Non è ammessa in nessun caso la monetizzazione della quota di aree da destinare a parcheggio.

Considerate le risultanze del quadro conoscitivo in ambito commerciale e le valutazioni relative al posizionamento e dimensionamento di queste attività in rapporto all'esigenza di assicurare un equilibrato e razionale assetto del tessuto urbano e del raggiungimento di obiettivi generali di qualificazione di parti di città, non è previsto l'insediamento di altri Centri di telefonia in sede fissa rispetto ai centri già esistenti sul territorio.

Non è ammissibile la localizzazione di altri Centri nei seguenti ambiti territoriali:

- Ambito di tutela dei valori storico/ambientali;
- Ambito – tessuto urbano consolidato da pianificazione attuativa;
- Ambito – tessuto urbano consolidato bassa densità;
- Ambito – verde privato tutelato;
- Ambito - Turistico ricettivo;
- Ambiti esterni al tessuto consolidato di matrice agricola.

con la conseguente possibilità di prevedere la non ammissibilità del loro insediamento in determinati contesti (centri storici, aree ambientali di rilevante valore, ecc.);

18.8 AMBITO 13 – Impianti tecnologici

18.8.1 Definizione

A questo ambito appartengono gli impianti e le strutture destinate 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.

18.8.2 Modalità d'intervento

La realizzazione delle linee elettriche e dei relativi sostegni, nonché la realizzazione delle cabine di trasformazione e distribuzione degli impianti di pubblica utilità é soggetta a titolo abilitativo gratuito.

18.8.3 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 i 3 ml, 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 pubblicato nella G.U. n. 104 del 06/05/1992, dovranno rispettare quanto stabilito dallo stesso decreto e sue successive modifiche ed integrazioni in merito alle distanze di rispetto e ai limiti di esposizione.

18.8.4 Impianti ripetitori per telecomunicazioni

I criteri e le aree per la possibile localizzazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione sono regolamentati dalla L.R. 11/2001 e s.m.i. e relativi criteri applicativi, nonché alle leggi e regolamenti vigenti in materia, a cui si rimanda.

Tutte le installazioni dovranno risultare compatibili con le esigenze della circolazione stradale e di tutela dei valori paesaggistici, storici ed ambientali individuati dal Piano oltre che conformi alle vigenti disposizioni di legge e regolamentari. I relativi provvedimenti autorizzativi dovranno quindi essere integrati dai Nulla Osta degli Enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli sovraordinati e pareri sanitari.

Tutti gli interventi devono essere preceduti nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente da esame di impatto paesistico del progetto, di cui alla D.G.R. n. VII/11045 del 8/11/2002.

La localizzazione e la progettazione delle installazioni dovrà assicurare, per quanto possibile, il contenimento dell'impatto visivo, salvaguardando in particolare la fruizione visiva di immobili e contesti di valore storico e delle aree di particolare pregio paesistico-ambientale, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici.

Saranno preferite le installazioni di antenne ed apparecchiature che utilizzino costruzioni, impianti o strutture già in essere (impianti tecnologici, torri faro per la pubblica illuminazione, cabine, impianti di depurazione, stazioni di pompaggio, torri piezometriche, ecc.), abbinandosi a tali funzioni – purché compatibili – con lo scopo di limitare

l'aggravio degli impatti visivi sull'ambiente circostante.

Nell'ambito del territorio è stata appositamente individuata un'area in prossimità dell'area cimiteriale per la localizzazione di detti impianti.

18.8.5 Impianti di distribuzione carburanti

Le norme del presente articolo fanno riferimento alle disposizioni e prescrizioni di cui:

- al Decreto Legislativo 11/02/1998, N°32 e successive modificazioni ed integrazioni;
- alla Deliberazione di Giunta Regionale N°6/48714 del 29/02/2000;
- al Regolamento Regionale 13/05/2002, N°2;
- alla Legge Regionale 2 febbraio 2010 n°6 e s.m. e i.;
- alla Deliberazione del Consiglio Regionale N°7/11 37 del 15/12/2004;
- alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 8/834 del 12-5-2009
- alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 8/9590 del 11/05/2009

che comunque integrano le presenti norme per tutte le disposizioni non riportate nelle stesse e riguardano gli impianti per la distribuzione del carburante su strada e la prima assistenza agli autoveicoli, compresi i distributori di gas metano e di G.P.L. nel rispetto delle prescrizioni speciali di cui al D.P.R. 12/01/1971 e successive modificazioni ed integrazioni D.M. 24 maggio 2002.

L'installazione di nuovi impianti e l'ammodernamento di impianti esistenti è consentita:

nelle aree adiacenti o ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale (anche se non esplicitamente previsto nelle norme dei tessuti interessati dalla fascia di arretramento) nei tratti di rettilineo, che abbiano una profondità di almeno 30 m dal confine della proprietà stradale, secondo quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada (Decreto Legislativo 30/04/1992, N°285 e successive modifiche e integrazioni).

L'installazione di nuovi impianti sono subordinati alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.

L'installazione di nuovi impianti e l'ammodernamento di impianti esistenti è vietata:

- 1) all'interno del centro abitato, come definito dal Nuovo Codice della Strada:
 - per gli impianti situati nelle zone pedonali e/o a traffico limitato in modo permanente;
 - per gli impianti privi di sede propria per i quali il rifornimento, alle autovetture e/o all'impianto, avviene occupando la sede stradale.
- 2) fuori dal centro abitato, come definito dal Nuovo Codice della Strada
 - per gli impianti situati in corrispondenza di biforcazioni di strade di uso pubblico (incroci ad "Y") e ubicati sulla cuspide degli stessi con accessi su più strade pubbliche;
 - per gli impianti situati all'interno di curve aventi raggio minore o uguale a 100 m;
 - per gli impianti privi di sede propria nei quali il rifornimento, alle autovetture e/o all'impianto, avviene occupando la sede stradale;

- per gli impianti situati a distanza inferiore a quella regolamentare da incroci o accessi di rilevante importanza (fissata in 100 m, salvo distanza diversa stabilita dall'ente gestore della strada stessa); è ammessa una riduzione del 50% della suddetta distanza per gli impianti esistenti per i quali non sia possibile l'adeguamento ai fini viabilistici a causa di costruzioni esistenti o impedimenti naturali.

3) Negli "Ambiti di tutela dei valori storico ambientali" del Piano delle Regole, salvo le operazioni di manutenzione degli impianti esistenti e nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico e monumentale, salvo autorizzazione dell'autorità competente alla tutela del vincolo, confermata dalla Soprintendenza ai sensi della vigente legislazione.

Nella progettazione di nuovi impianti o nella ristrutturazione di quelli esistenti ricadenti in ambiti di interesse storico, ambientale e paesaggistico, al fine di mitigarne l'impatto visivo, si dovrà porre particolare attenzione a:

- l'utilizzo di materiali e colori, nelle finiture adeguate all'inserimento nell'ambiente circostante, sia costruito che naturale;
- il contenimento, nel numero e nelle dimensioni, di pali, cartelli, insegne luminose e non, ed altra segnaletica;
- la dotazione di aiuole e spartitraffico coltivati a verde, nonché di alberature adeguate ad ombreggiare le zone di parcheggio ed a mascherare l'impianto verso le aree contermini.

4) Nelle Zone pubbliche e di interesse generale.

5) Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico.

6) Nelle aree ricadenti nella fasce di rispetto stradale di cui all'art. 16, commi 2) e 3) e art. 18 del Nuovo Codice della Strada (Decreto Legislativo N° 285/1992 e successive modifiche e integrazioni), concernenti rispettivamente le aree di visibilità nelle intersezioni stradali fuori dai centri abitati (art. 16, comma 2), le aree di rispetto in corrispondenza ed all'interno degli svincoli (art. 16, comma 3) e le aree di visibilità nei centri abitati (art. 18), nelle curve fuori dai centri abitati (art. 17), salvo nei casi in cui, su strade ANAS o Provinciali, il raggio di tali curve risulti superiore a 300 m tenuto conto delle eventuali limitazioni di cui alla circolare ANAS 56/99 del 10/11/1999 relativa alla localizzazione degli impianti di distribuzione carburanti in presenza di curve stradali.

7) Nei tratti stradali e nelle relative fasce di rispetto interessate da Rete Ecologica Provinciale ai sensi dell'art. 11 delle NTA del PTCP della Provincia di Como.

Modalità di attuazione e parametri urbanistici ed edilizi

L'edificazione è consentita con intervento edilizio diretto.

I Permessi di costruire e le D.I.A. sono subordinati al rispetto dei seguenti indici:

If max per gli "Ambiti esterni al tessuto urbano consolidato" = 1,50 mc/mq

If max per Ambiti all'interno o in fregio alle fasce di rispetto = If relativo alla zona interessata o a quella immediatamente adiacente.

Rc max = 20%

H max = 6,00 m

Ds min = 5,00 m dal limite esterno del marciapiede e, in sua assenza, del ciglio stradale. Tale distanza deve essere rispettata da ogni apparecchiatura infissa al suolo e da tutti i manufatti edilizi, compresi i lembi esterni delle pensiline, tunnel di lavaggio.

Dc min = 5,00 m

De min = 10,00 m

Dal calcolo dell' "If max" e del "Rc max" vengono escluse le pensiline a protezione delle colonne di distribuzione sostenute da uno o più pilastri e le apparecchiature tecnologiche (depuratori, compressori, tunnel di lavaggio, cabine elettriche, centrali termiche e simili).

Superfici minime degli impianti

La superficie fondiaria minima da destinare alla realizzazione degli impianti dovrà essere pari a:

- all'interno del centro abitato, come definito dal Nuovo Codice della Strada = 1.000 mq
- fuori dal centro abitato, come definito dal Nuovo Codice della Strada = 2.000 mq

Le superfici devono essere effettivamente agibili e praticabili dall'utente, ad esclusiva disposizione del punto vendita e misurate al netto di eventuali aree destinate a parcheggio.

Distanze minime

Installazione di nuovi impianti a benzine e/o gasolio:

- 1) All'interno del centro abitato, come definito dal Nuovo Codice della Strada:
 - a) 500 m di effettiva percorrenza da altri impianti ubicati nel medesimo centro abitato.
 - b) 1.500 m di effettiva percorrenza da altri impianti ubicati fuori dal centro abitato.

- 2) Fuori dal centro abitato, come definito dal Nuovo Codice della Strada:
 - a) 1.500 m di effettiva percorrenza sia da impianti ubicati nel centro abitato che da impianti ubicati fuori dal centro abitato non compresi nei casi seguenti.
 - b) 4.000 m di effettiva percorrenza da impianti situati sulla strada statale o provinciale e sul medesimo lato di marcia, ovvero 2000 m da impianti situati sulla strada statale o provinciale ubicati sul lato di marcia opposto.

Installazione di nuovi impianti e/o potenziamento di impianti esistenti a metano:

2.000 m di effettiva percorrenza da altri impianti di metano anche se ubicati nel centro abitato.

Installazione di nuovi impianti e/o potenziamento di impianti esistenti a GPL:

6.000 m di effettiva percorrenza da altri impianti GPL ubicati sulla medesima direttrice di marcia della stessa strada statale o provinciale.

Modifiche e ammodernamento degli impianti esistenti

Si rimanda ai criteri ed alle indicazioni del Regolamento Regionale 13/05/2002, N° 2 e della Legge Regionale 2 febbraio 2010 n° 6 e s.m. e i.;

Impianti ad uso privato

Sono consentiti solo negli Ambiti destinati alle attività produttive/artigianali e commerciali, nonché nelle Zone agricole, per i soli impianti ad uso dell'attività aziendale.

Prescrizioni di carattere ambientale e generale

In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di prima pioggia da tutto il piazzale (D.Lgs 152/2006 e Regolamento regionale n. 4 del 24 marzo 2006 "Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne"): le acque di prima pioggia e nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico e/o ad un idoneo impianto privato. Negli impianti situati al di fuori del Centro abitato, si prescrive la formazione di una cortina alberata posta sui confini dell'impianto, eccetto che sul lato della strada, costituita da alberi di alto fusto scelti fra le essenze locali posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.

La realizzazione all'interno del Centro abitato, di impianti di auto lavaggio nelle aree per distributori di carburanti, è assoggettato a valutazione di impatto paesistico e dovrà essere realizzato con strutture che minimizzino l'impatto acustico e gli aerosoli prodotti nell'area di lavaggio e prelavaggio. Preliminarmente al rilascio del relativo titolo abilitativo deve essere prodotta la valutazione di impatto acustico.

La cessazione dell'attività di distribuzione di carburante comporta l'obbligo di cessazione delle funzioni complementari. E' fatto altresì obbligo, al titolare dell'attività, di rimuovere tutte le attrezzature ed impianti sopra e sotto il suolo, di provvedere al loro smaltimento ed alla bonifica dei siti eventualmente inquinati, nei casi previsti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, modificato ed integrato dal D.Lgs n.152/2006 e relativi regolamenti di attuazione, nonché di riportare i suoli allo stato originario.

TITOLO IV. DEFINIZIONE DEGLI AMBITI ESTERNI AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI MATRICE AGRICOLA E DI VALENZA PAESISTICA

Le aree agricole sono individuate, d'intesa con la Provincia, considerando il *valore strategico* dell'attività agricola, agro-forestale dei suoli e i caratteri fisiografici, paesaggistici ed ambientali che caratterizzano il territorio. In ogni caso, l'individuazione delle aree agricole è orientata a:

- individuazione delle aree con presenza di aziende agricole significative per estensione o per intensità dell'ordinamento colturale;
- individuazione di aree agricole finalizzata alla loro tutela e valorizzazione dell'attività agricola produttiva nell'ottica della produzione multifunzionale biologica e di prodotti agroalimentari tipici della produzione locale;
- individuazione di aree agricole esterne agli *ambiti agricoli strategici* definiti da PTCP effettivamente destinati ad attività colturale o inclusi in progetti valorizzazione agro-silvo-pastorale

Nell'individuazione delle aree destinate all'agricoltura, il Piano delle Regole, sempre nell'ottica di un coerente disegno pianificatorio anche dal punto di vista della programmazione territoriale comunale, si allinea agli ambiti destinati all'attività agricola così come definiti nel PTCP e tiene conto dei criteri e delle modalità esplicitati nel PTCP stesso. In ogni caso il processo di individuazione delle aree agricole all'interno del Piano delle Regole si è rapportato secondo i criteri stabiliti dalla D.G.R. n. 8/1681 del 29/12/2005, riguardante le **Modalità per la pianificazione comunale**, in attuazione dell'art. 7 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12, nonché la D.G.R. n. 8/8059 del 19/09/2008 – *criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico* (comma 4 dell'art. 15 della L.R. n. 12/2005).

Il Piano di Governo del Territorio identifica con tali ambiti le aree agricole di cui al Titolo III della LR 12/2005 e s.m.i. Gli ambiti agricoli sono suddivisi, in relazione alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche e alle attività assentite.

Nella gestione del territorio rurale sono sempre ammessi gli interventi atti a salvaguardare e ripristinare i coltivi e la funzionalità del sistema drenante e irriguo, nonché la struttura tradizionale dei filari e delle siepi.

Le essenze arboreo ed arbustive sempre ammesse per piantumazioni di filari e siepi in ambito agricolo sono le seguenti, fatto salvo le prescrizioni prevalenti della normativa di Parco Pineta:

Nome italiano (Nome scientifico)
carpino nero (<i>Ostrya carpinifolia</i>)
orniello (<i>Fraxinus ornus</i>)
roverella (<i>Quercus pubescens</i>)

Nome italiano (Nome scientifico)
nocciolo (Corylus avellana)
sorbo (Sorbus aria)
biancospino (Crataegus monogyna)
ligustro (Ligustrum vulgare)
evonimo (Euonymus europaeus)
tasso (Taxus bacata)
faggio (Fagus sylvatica)
frassino maggiore (Fraxinus excelsior)
acero (Acer pseudplatanus)
betulla (Betula alba)

La piantumazione di essenze differenti deve essere di volta in volta autorizzata dagli uffici competenti.

19 AMBITI ESTERNI AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI MATRICE AGRICOLA

Per tali ambiti vengono ripresi e individuati con maggiore dettaglio gli ambiti destinati ad attività agricola di interesse strategico operata dal PTCP di Como.

Il territorio comunale è inoltre interessato dal vigente PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DEL PARCO REGIONALE DELLA PINETA DI APPIANO GENTILE E TRADATE. Gli elaborati di PTC individuano e articolano il territorio nei vari ambiti di tutela naturalistica e agroforestale e definiscono gli ambiti agricoli al di fuori della Zona di Iniziativa Comunale Orientata (Zona ICO).

Per gli ambiti agricoli al di fuori del perimetro della zona ICO viene pertanto fatto espresso richiamo, e si intendono recepite, alle disposizioni prescrittive prevalenti del PTC con particolare riferimento all'art. 15 delle NTA di Parco.

Le nuove costruzioni a carattere agricolo, quali stalle e altri ricoveri per animali in genere, dovranno rispettare le prescrizioni inerenti le distanze di cui al Regolamento Locale d'Igiene Titolo III Art. 3.10.6, da edifici esistenti e regolarmente autorizzati alla data di adozione del presente PGT. (100 ml da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.; 50 ml da recinti all'aperto). Le concimaie e i ricoveri per capi grossi, nonché le porcilaie nuove, destinati all'allevamento di animali limitato all'uso familiare, dovranno inoltre rispettare rispettivamente, ai sensi degli artt. 3.10.7 e 3.10.9 dello stesso RLI, la distanza di 100 ml e 30 ml.

Gli ambiti agricoli sono suddivisi, in relazione alle caratteristiche e alle finalità determinate dal valore agricolo del suolo, dal valore paesaggistico e dalla valenza ambientale, nei seguenti sottoambiti:

- Ambito a destinazione prevalentemente agricola di sviluppo;

- Ambiti agricolo di sviluppo e di tutela ambientale;

19.1 **AMBITO a destinazione prevalentemente agricola**

Questo ambito, per il suo carattere di estensione e continuità ed il livello di infrastrutturazione agraria, costituisce la parte fondamentale del potenziale produttivo agricolo del territorio comunale.

In esso sono sottoposte a tutela le zone boscate; per le zone boscate è ammesso il taglio della vegetazione arborea esistente secondo la normativa prevista dalla vigente Legislazione Forestale Regionale e dalle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale per la Provincia di Como; è comunque vietata la messa a coltura dei terreni boscati.

In questo ambito è consentita solo la realizzazione di opere in funzione della conduzione dei fondi, ovvero destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda oppure ad attrezzature ed infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti dell'azienda agricola secondo i criteri e le modalità previste dall'art. 60 della l.r. 12/2005. La realizzazione di edifici o manufatti per la lavorazione dei prodotti agricoli è sempre subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque e dei reflui organici, preferibilmente mediante tecniche di tipo biologico ed agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico di cui alla vigente normativa in materia e secondo quanto stabilito dal Regolamento Locale di Igiene vigente.

E' consentito unicamente lo sviluppo di aziende agricole comprendendo con questo la costruzione e il mantenimento dei manufatti indispensabili alla conduzione del fondo, ivi compresi i locali di abitazione per gli addetti all'azienda agricola. E' ammesso l'insediamento di nuove aziende agricole, ai sensi del Titolo III della L.R. n. 12/2005, compatibilmente con la disponibilità edificatoria di aree destinate ad attività agricola e qualora i terreni componenti l'azienda agricola non siano già stati computati ai fini edificatori e costituiscono i nuclei delle **aree destinate all'agricoltura con efficacia prevalente** ai sensi dell'art. 15 della L.R. 12/2005.

In tali aree, per l'edificazione ai fini agricoli, si applicano le disposizioni della L.R. 12/2005, anche concentrando volumetrie derivanti da altri terreni agricoli, comunque non oltre il 60% di superficie coperta relativa ad ogni singola area di pertinenza.

Negli insediamenti agricoli esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole, sia i bisogni abitativi che produttivi dovranno essere soddisfatti prioritariamente mediante il recupero degli edifici residenziali e delle attrezzature e infrastrutture produttive esistenti con interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia così come definiti al primo comma, lettere a), b), c), d) dell'art. 27 della Legge Regionale 11/03/2005 N° 12.

Solo in subordine all'avvenuto recupero di tutti i manufatti esistenti e per ulteriori ed eventuali capacità edificatorie residue, si potrà procedere mediante interventi di nuova costruzione da eseguire nelle aree immediatamente adiacenti agli insediamenti preesistenti, entro i limiti complessivi di densità fondiaria e nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di seguito descritti.

Tutti gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione e ampliamento dei manufatti esistenti dovranno

relazionarsi con il contesto paesistico, confrontandosi con i caratteri tipologici, i materiali e le tecniche costruttive dell'esistente.

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

19.1.1 Obiettivi

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- il risanamento delle unità edilizie e dei manufatti che costituiscono elementi distintivi del paesaggio agricolo tradizionale di valore storico con interventi sulle tipologie architettoniche e interventi di riqualificazione coerenti con i caratteri morfologici ed architettonici dei luoghi;
- valorizzazione del territorio agricolo e dell'attività produttiva agricola per il mantenimento del presidio economico, sociale e culturale;
- diversificazione e riqualificazione del paesaggio attraverso la valorizzazione delle funzioni produttive mirate al mantenimento del presidio ambientale, alla mitigazione e compensazione degli effetti ambientali negativi indotti dalla presenza dell'urbanizzato esistente;
- mantenimento di spazi aperti ad uso agricolo che costituiscono continuità nel sistema del verde;
- la salvaguardia dell'attività agricola nelle aree di frangia periurbana che possono svolgere funzioni di presidio a fenomeni di conurbazione..

19.1.2 Destinazioni d'uso

La destinazione principale è l'attività del settore primario (Af 2).

Tutti gli interventi ammissibili sono esclusivamente riferibili all'art. 59 comma 1 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

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

- l'attività residenziale Af 1
- attività relative a insediamenti di tipo agro-industriale e ad allevamenti zootecnici di tipo intensivo Af 2.3
- tutte le attività produttive del settore secondario descritte ai gruppi Af 3;
- tutte le attività terziarie descritte al gruppo Af 4;
- le attività commerciali descritte ai gruppi Af 5

Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso fino ad eventuale variazione urbanistica riguardante le aree interessate dalla destinazione agricola, operata dal PGT.

Non sono ammessi nuovi insediamenti di imprese agricole dedite all'allevamento zootecnico a distanza inferiore a m 200 dai perimetri degli ambiti destinati agli insediamenti extraagricoli, dai perimetri delle Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico e comunque di interesse generale, nonché dai perimetri degli ambiti sottoposti a tutela, per come individuati nelle tavole del P.G.T..

E' ammesso l'ampliamento degli allevamenti zootecnici esistenti, attivi alla data di adozione del presente P.G.T., a distanza inferiore rispetto a quanto stabilito dal comma precedente, alla condizione che essi vengano realizzati in modo da non diminuire le distanze esistenti rispetto alle zone edificate a destinazione extraagricola, fatto

salvo il rispetto del regolamento locale di igiene.

Per i nuovi insediamenti di imprese agricole dedite all'allevamento zootecnico le distanze sopra stabilite sono raddoppiate nel caso di allevamenti suinicoli e avicoli.

Sono inoltre vietati in questo ambito:

- allevamenti intensivi di animali, cosiddetti "senza terra";
- discariche e accatastamento di materiali di rifiuto all'aperto e ogni altro tipo di deposito estraneo all'attività agricola;
- tagli di piante se non autorizzati dagli Enti competenti;
- interventi che possano modificare il regime delle acque se non autorizzati dagli e/o autorità preposti;
- interventi di smaltimento e trattamento dei rifiuti.

Gli edifici esistenti e non adibiti ad usi agricoli alla data di adozione del P.G.T. potranno mantenere la loro destinazione attuale ed essere recuperati mediante interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume, nell'assoluto rispetto dei caratteri ambientali, architettonici e tipologici del patrimonio rurale esistente e circostante.

19.1.3 Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Tutti gli interventi sono attuabili coerentemente con quanto prescritto agli artt. 60 e 62 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. Sui fabbricati esistenti sono ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento, nonché modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici, comunque finalizzati alla tutela e alla conservazione degli elementi tipologici e architettonici significativi e di valore storico e ambientale, considerati anche nel loro valore d'insieme, sono assentibili mediante Denuncia di Inizio Attività o equipollente titolo abilitativo.

Tutti gli interventi devono essere preceduti nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente da esame di impatto paesistico del progetto, di cui alla D.G.R. n. VII/11045 del 8/11/2002; inoltre, gli interventi relativi agli edifici ed ai manufatti elencati al presente comma devono essere progettati ed eseguiti in applicazione dei seguenti criteri:

- rispetto dei caratteri stilistici unitari, delle tipologie e delle altezze;
- mitigazione dei manufatti e delle facciate con opere a verde.

L'edificazione dei nuovi edifici destinati alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda di cui sia dimostrata la necessità di insediamento in loco, è subordinata a Permesso di Costruire nel rispetto dei seguenti indici:

$I_f \leq 0.06$ mc/mq su terreni a coltura orto-florovivaistica specializzata;

$I_f \leq 0.01$ mc/mq, con un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

$I_f \leq 0.03$ mc/mq su altri terreni agricoli.

$R_c \leq 10\%$

$H \leq 7.50$ ml. esclusi eventuali impianti tecnologici e volumi tecnici (silos, serbatoi ecc.)

$D_c \geq 10.00$ ml

$D_f \geq 10.00$ ml

$D_s \geq 20.00$ ml

I limiti di cui sopra non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

I nuovi edifici destinati a residenza dovranno avere una distanza minima di 20,00 m. nei confronti delle stalle o di altre costruzioni adibite al ricovero di animali in genere.

I nuovi edifici dovranno essere realizzati con tetto a falde e manto di copertura in coppi di argilla colore cotto.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive (ivi compresi i rustici al servizio dell'azienda agricola), le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici.

Esse comunque non possono superare il rapporto di copertura (R_c) del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie.

Le tipologie edilizie dovranno essere congruenti con il paesaggio rurale.

I permessi di costruire relativi a nuovi allevamenti zootecnici o per edifici destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli saranno subordinati alla assunzione da parte del richiedente dell'impegno di realizzare appositi impianti di depurazione degli scarichi o di adottare eventualmente particolari tecniche, anche di tipo agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità determinati per le acque di scarico dalle Leggi vigenti in materia.

Il Comune, sentito l'A.S.L., potrà, limitatamente a specifiche parti del presente ambito, disporre eventuali limitazioni del carico di peso vivo per ettaro per i nuovi allevamenti zootecnici o per gli ampliamenti degli allevamenti esistenti che provvedessero allo smaltimento dei liquami sul terreno.

Tale limitazione dovrà essere stabilita a seguito di adeguata indagine sulle attitudini dei suoli agricoli locali allo spandimento di tali liquami.

Per lo spandimento dei liquami sul terreno dovranno osservarsi le specifiche norme in materia ed al piano di spandimento deve essere allegato un atto unilaterale di obbligo con il quale i titolari dell'azienda sui cui terreni vengano sparsi i liquami ad uso agronomico asservono tali terreni allo spandimento agronomico dei liquami prodotti dall'azienda zootecnica che inoltra la richiesta di spandimento.

Si rimanda inoltre alle prescrizioni contenute nel Codice di buona pratica agricola riportate nel Decreto del 19/04/1999.

19.2 **AMBITO** agricolo boschivo e di tutela ambientale;

Per tali ambiti destinati all'attività agricola a prevalente valenza ambientale è prevista la conservazione degli spazi aperti ovvero aree coltivate, terrazzate e a prato, le aree iscritte al Sistema Agricolo Informativo Regione Lombardia (SIARL) e del paesaggio agrario mediante la valorizzazione e tutela delle colture in atto nell'ottica della multifunzionalità e della produzione biologica per il rilancio dei prodotti agroalimentari tipici della produzione locale.

E' consentito unicamente lo sviluppo di aziende agricole già presenti sul territorio comprendendo con questo il solo recupero di edifici e manufatti esistenti da destinarsi unicamente alla conduzione del fondo e comunque

sempre subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque e dei reflui organici, preferibilmente mediante tecniche di tipo biologico ed agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico di cui alla vigente normativa in materia e secondo quanto stabilito dal Regolamento Locale di Igiene vigente.

Queste aree possono costituire complemento alle aree destinate all'agricoltura con efficacia prevalente ai sensi dell'art. 15 della L.R. 12/2005. In questo caso le aree rientrano nella definizione di aree agricole ma non prevale la valutazione dell'aspetto economico-produttivo.

Non è ammesso pertanto l'insediamento di nuove aziende agricole, non sono pertanto consentite nuove edificazioni ai sensi del Titolo III della L.R. n. 12/2005. A questo scopo le aree così definite sviluppano una capacità volumetrica commisurata agli indici determinati di seguito che potrà essere localizzata in altri ambiti comunque destinati ad attività agricola.

19.2.1 Obiettivi

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- il risanamento delle unità edilizie e dei manufatti che costituiscono elementi distintivi del paesaggio agricolo tradizionale di valore storico-paesaggistico con interventi di recupero delle tipologie architettoniche e interventi di riqualificazione coerenti con i caratteri morfologici ed architettonici dei luoghi anche con interventi di correzione e sostituzione di eventuali manomissioni dovute a interventi recenti e/o superfetativi;
- valorizzazione del territorio agricolo e dell'attività produttiva agricola per il mantenimento del presidio economico, sociale e culturale;
- mantenimento di spazi aperti ad uso agricolo che costituiscono continuità nel sistema del verde e diversificazione delle colture in atto;
- la salvaguardia dell'attività agricola nelle aree di frangia periurbana che possono svolgere funzioni di presidio a fenomeni di conurbazione.

19.2.2 Destinazioni d'uso

La destinazione principale è l'attività del settore primario (Af 2).

Non sono ammesse nuove costruzioni ai sensi dell'art. 59 comma 1 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

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

- l'attività residenziale Af 1
- attrezzature per la coltivazione e l'allevamento Af 2.1
- attività relative a insediamenti di tipo agro-industriale e ad allevamenti zootecnici di tipo intensivo Af 2.3
- tutte le attività produttive del settore secondario descritte ai gruppi Af 3;
- tutte le attività terziarie descritte al gruppo Af 4;
- le attività commerciali descritte ai gruppi Af 5

Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso fino ad eventuale variazione urbanistica riguardante le aree

interessate dalla destinazione agricola, operata dal PGT.

Sono inoltre vietati in questo ambito:

- nuove edificazioni a qualsiasi titolo
- allevamenti intensivi di animali, cosiddetti "senza terra";
- discariche e accatastamento di materiali di rifiuto all'aperto e ogni altro tipo di deposito estraneo all'attività agricola;
- tagli di piante se non autorizzati dagli Enti competenti;
- scavi e movimenti di terra che possano modificare l'assetto orografico dell'area se non preventivamente autorizzati dagli Enti preposti;
- interventi che possano modificare il regime delle acque se non autorizzati dagli e/o autorità preposti;
- interventi di smaltimento e trattamento dei rifiuti;
- costruzioni di recinzioni e delimitazione di qualsiasi materiale e genere.

19.2.3 Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Tutti gli interventi sono attuabili coerentemente con quanto prescritto agli artt. 60 e 62 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. Sui fabbricati esistenti sono ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, nonché modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici, comunque finalizzati alla tutela e alla conservazione degli elementi tipologici e architettonici significativi e di valore storico e ambientale, considerati anche nel loro valore d'insieme, sono assentibili mediante Denuncia di Inizio Attività o titolo abilitativo equipollente.

Tutti gli interventi devono essere preceduti nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente da esame di impatto paesistico del progetto, di cui alla D.G.R. n. VII/11045 del 8/11/2002; inoltre, gli interventi relativi agli edifici ed ai manufatti elencati al presente comma devono essere progettati ed eseguiti in applicazione dei seguenti criteri:

- rispetto dei caratteri stilistici unitari, delle tipologie e delle altezze esistenti;

Non è ammessa la trasformazione di zone boscate di qualsiasi essenza in altre colture.

Il taglio dei boschi cedui è soggetto alla normativa prevista dalla vigente legislazione forestale regionale e dalle Prescrizioni di massima e di Polizia Forestale della Provincia di Como.

Per il bosco posto lungo le sponde di corsi d'acqua è consentito il taglio alla fine del ciclo naturale, con obbligo di reimpianto.

L'edificazione è ammessa solo per il recupero e l'ampliamento di strutture produttive agricole esistenti nel rispetto delle vigenti leggi.

Il computo del volume edificabile è ammesso sulla base di indici coincidenti con i valori massimi previsti previste dall'art. 59 della Legge Regionale 11/03/2005 n° 12 con l'eventuale trasposizione di tale volume su zone agricole ove sia ammessa l'edificazione ai sensi del presente Piano delle Regole e della citata legge.

TITOLO V. DEFINIZIONE DEGLI AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO

20 AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO/AMBIENTALE ED ECOLOGICO

20.1 Visuali sensibili

Per territorio di Castelnuovo Bozzente viene recepita la normativa del PTC del Parco Pineta, la normativa specifica di PTCP e gli indirizzi di tutela di cui al PPR con particolare riferimento all'art. 27 delle NTA e agli strumenti operativi e correlati repertori.

Sul territorio viene individuato il punto panoramico codificato dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Como con il codice P16.134. Viene inoltre individuato il *percorso panoramico* denominato "43 – SP 19-SP22 Strada della Pineta da Appiano Gentile da Tradate a Beregazzo ed Appiano".

Il Punto Panoramico come da PTCP (P16.134) è un ambito di rilevanza paesaggistica e visiva all'interno del quale occorre evitare qualsiasi tipo di edificazione o, quando consentito dalle norme delle zone ricomprese, occorre che l'edificazione non alteri il campo visivo e gli elementi paesistico – ambientali e storici del campo ottico. Il PGT nella cartografia di piano individua i coni visuali; essi indicano la necessità di procedere nella progettazione tenendo conto della possibilità di percepire visualmente elementi singolari, paesaggi o ambienti costruiti dei quali si riconosce il valore dal punto di vista percettivo.

Il punto panoramico determinano:

- un punto di applicazione dato dal vertice del punto panoramico
- un ambito definito dal prolungamento dei lati del punto panoramico
- una direzione data dalla bisettrice dell'angolo del punto panoramico.

Sono in generale inedificabili gli ambiti, per una profondità minima, calcolata a partire dal punto di applicazione di ml. 200 ed in ogni caso, fatto divieto di edificare qualsivoglia nuova costruzione, nonché inserire manufatti o mettere a dimora piante che ostruiscano la percezione visiva del paesaggio, in particolare della scena di fondo. Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di cui al 1° comma dell'articolo 3 lett. a), b), c), e d) del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le prescrizioni per la tutela della panoramicità.

Per gli edifici appositamente contrassegnati nelle tavole di PGT con simbolo grafico, in deroga alla disposizione di cui al periodo precedente, sono consentiti piccoli ampliamenti volumetrici nella misura stabilita dalle presenti norme, ferme restando l'attenzione e la tutela dei principi di cui sopra.

La strada provinciale che percorre il territorio comunale denominata "Strada Panoramica" e puntualmente individuata nella cartografia di PGT. Per tutto il suo sviluppo vanno osservate le stesse norme previste per i punti panoramici, ferme restando le possibilità edificatorie consentite nei vari Ambiti di Trasformazione e nelle norme attuative di Piano delle Regole.

Nelle aree pianeggianti circostanti gli interventi edilizi, l'impianto di masse vegetazionali e siepi, nonché l'installazione di insegne pubblicitarie e quant'altro possa essere di impedimento visuale, non devono ostacolare la percezione visiva del paesaggio ed in particolare della scena di fondo.

21 VINCOLI PER LA TUTELA DEI BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

I vincoli che riguardano la tutela di beni culturali e paesaggistici quali gli immobili e le aree definite come beni culturali e paesaggistici sulla base del D.Lgs. 42/04 sono individuati con apposita simbologia nella Tavola dei Vincoli del presente Piano delle Regole e risultano i seguenti:

- Vincolo Paesistico per tutto il territorio comunale

Per i beni storico-culturali si rimanda all'individuazione cartografica nell'apposito elaborato del Piano delle Regole così come disposto dal PTCP. Per l'attività riguardanti tali beni si rimanda all'art. 15.5 – Ambito – Emergenze architettoniche di interesse storico/monumentale.

Con riferimento agli immobili individuati ai sensi dell'art. 136 e seguenti del D.Lgs 42/04, le disposizioni dello stesso D.Lgs, risultano cogenti e non derogabili e sono prevalenti su eventuali disposizioni difformi del presente Piano delle Regole. Per i progetti riguardanti i beni immobili sopra descritti che si intendono intraprendere valgono le disposizioni di cui al Capo IV – Controllo e gestione dei beni soggetti a tutela – del D.Lgs 42/04, pertanto 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.

22 ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Nel Territorio di Castelnuovo Bozzente non sono state individuate, quindi segnalate e riportate le informazioni sulla localizzazione di aree interessate da ritrovamenti archeologici o da tracce di centuriazione. Possono eventualmente essere reperite, presso la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia, ulteriori informazioni su tali ritrovamenti e sulla loro attribuzione a determinati periodi storici.

Nell'eventualità che vengano operate ricerche più approfondite su tutto il territorio o che si segnali il ritrovamento di reperti archeologici, si prescrive che qualsiasi movimentazione di terra superiore a 50 cm di profondità, debba essere preventivamente segnalata al comune e alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia. Per tutte le operazioni di scavo si dovrà operare limitando le asportazioni di terra a strati poco profondi (non superiori a 50 cm). Ulteriori prescrizioni nelle operazioni di scavo potranno essere disposte dalla stessa Soprintendenza

TITOLO VI. DEFINIZIONE DEGLI AMBITI NON SOGGETTI A INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA

Per aree non soggette a trasformazione urbanistica si intendono tutte quelle parti del territorio comunale esterne al tessuto urbano consolidato ed alle aree destinate all'agricoltura che, per ragioni oggettive e/o per scelta di piano, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento significativo in termini urbanistici rispetto allo stato di fatto.

Queste aree non devono essere considerate residuali o di scarso interesse in quanto alla loro corretta gestione è legata la sicurezza e la vivibilità del territorio comunale. La non trasformabilità urbanistica non deve pertanto tradursi in assenza di interventi e di valorizzazione ambientale e paesaggistica, privilegiando in tali aree la localizzazione di misure compensative.

Rientrano nella definizione di aree non soggette a trasformazione urbanistica:

- tutte quelle aree che, in base ad oggettive condizioni di fatto, non siano idonee agli usi urbanistici, quali quelle preordinate alla coltivazione delle sostanze minerarie di cava o gravate da usi civici;
- le aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività e simili non sono tecnicamente idonee ad essere urbanizzate;
- le aree soggette a rischio geologico ed idraulico elevato e molto elevato;
- le aree opportunamente localizzate in prossimità dei beni socio-culturali e paesaggistici che caratterizzano l'immagine consolidata dei luoghi al fine di salvaguardarli da inadeguate sovrapposizioni che ne comprometterebbero l'identità e per migliorarne la fruizione visiva;
- tutte le altre aree non funzionali ad un'attività agricola produttiva e di scarso valore paesaggistico, ambientale ed ecosistemico, spesso caratterizzate da un elevato livello di naturalità che richiede comunque un impegno manutentivo anche significativo per evitare fenomeni di dissesto idrogeologico e di progressivo degrado ambientale e paesaggistico.

TITOLO VII. LA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PGT

23 INDIVIDUAZIONE DELLE AREE A PERICOLOSITA'/VULNERABILITA' GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

23.1 Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano

Per quanto riguarda gli aspetti relativi al rischio, il Comune Castelnuovo Bozzente dispone dello studio che ha portato alla realizzazione della Carta di fattibilità geologica. Tale studio geologico, svolto dal Dr. Geol. Vittorio Bruno, è stato redatto in recepimento delle integrazioni richieste da Regione Lombardia – U.O. Tutela del Territorio con il parere di cui al prot. Z1.2007.1113 del 16.01.2007.

Lo studio viene ora integrato nel presente PGT secondo le procedure di cui alla L.R. n. 12/05.

E' stato articolato in tre distinte fasi di lavoro: una prima fase di analisi documentale e di rilievo diretto, una successiva fase di sintesi delle informazioni reperite che ha portato alla perimetrazione dei settori pericolosi e vulnerabili del territorio distinti in funzione della tipologia che può generare lo specifico fenomeno ed infine la fase di proposta con la definizione, per ciascun settore del territorio comunale, delle classi di fattibilità geologica delle azioni di piano. Osservando le informazioni riportate sulla cartografia si evince che le principali limitazioni si concentrano nelle aree acclivi ricomprese nelle incisioni morfologiche poste in fregio ai corsi d'acqua del reticolo idrico minore mentre le restanti parti del territorio ed in particolare in corrispondenza dell'ambito insediativo non sono presenti situazioni che richiedono particolari attenzioni fatti salvi alcuni limitati settori interessati da possibili fenomeni di ristagno idrico superficiale.

Nel dettaglio, sulla base delle indicazioni formulate dalla D.G. Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia, è proposta una classificazione costituita da quattro differenti classi e sottoclassi in ordine alle possibili destinazioni d'uso del territorio.

Sono zone per le quali sono indicate sia informazioni e cautele generali da adottare per gli interventi, sia gli studi e le indagini eventuali, nel caso di necessità di approfondimento dell'indagine geologica.

Si è provveduto quindi ad individuare le seguenti classi:

- Classe 1: Fattibilità
- Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni
- Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe 4: Fattibilità con gravi limitazioni

Ove le caratteristiche di fattibilità non siano escluse (zone 4), si indicano le prescrizioni alle quali dovrà sottostare ogni progetto ed ogni realizzazione in merito alle indagini preventive da svolgere ed alle precauzioni da assumere.

Resta inteso che il tipo di intervento consentito dipende dalle dimensioni e dall'accuratezza delle indagini svolte

oltre che dalle precauzioni adottate per ovviare ad ogni eventuale dissesto dell'area edificabile e di quelle limitrofe.

In tutte le aree valgono comunque le disposizioni del D.M. 14.01.08 "Approvazione delle Norme tecniche sulle costruzioni". In base a tali norme la modellazione geologica, nonché la definizione della pericolosità dei siti, basata su indagini specifiche, in coerenza con la definizione dei contenuti della relazione geologica di cui all'art. 27 del DPR 554/1999, è propedeutica a tutte le attività di progettazione delle opere incidenti sul territorio.

Si deve pertanto condizionare l'approvazione dei Piani Attuativi o il rilascio dei permessi di costruire alla consegna all'Ufficio Tecnico dei risultati delle indagini e delle relazioni geologiche e geotecniche.

Nel caso in cui un'area omogenea si riscontri la presenza contemporanea di più fenomeni deve essere attribuito il valore più alto di classe di fattibilità e gli interventi sono subordinati alla realizzazione dell'insieme delle indicazioni descritte in calce a ogni singola classe.

In particolare sono state individuate le sottoclassi elencate di seguito.

- CLASSE 1: FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI
 - Aree pianeggianti o debolmente acclivi con buone caratteristiche geotecniche ed acclività media inferiore a 5°
- CLASSE 2: FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI
 - Aree pianeggianti o debolmente acclivi con discrete/buone caratteristiche geotecniche ed acclività media compresa tra 5° e 20°
- CLASSE 3: FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI
 - Sottoclasse 3a – Aree a pericolosità potenziale legata a possibilità di innesco di colate in detrito e terreno valutate o calcolate in base alla pendenza ed alle caratteristiche geotecniche dei terreni
 - Sottoclasse 3b - Area interessata da attività estrattiva (non più attiva)
 - Sottoclasse 3c - Aree di possibile ristagno d'acqua
- CLASSE 4: FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI
 - Sottoclasse 4a - Aree di frana attiva
 - Sottoclasse 4b - Aree comprese nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore
 - Sottoclasse 4c - Aree potenzialmente inondabili individuate con criteri geomorfologici

Per quanto concerne le prescrizioni e i contenuti minimi delle relazioni geologiche richiesti per ciascuna sottoclasse si deve fare riferimento alla specifica relazione (Norme Tecniche di Attuazione) facente parte integrante degli elaborati che definiscono la *Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio* redatta ai sensi dell'art. 57 della LR 12/2005.

23.2 Classi di pericolosità sismica

L'esame intrecciato fra riferimenti litologici e di dinamica geomorfologica consente di definire l'elaborato in esame allegato allo studio, con 1° livello di approfondimento.

Il comune di Castelnuovo Bozzente è interamente classificato in zona sismica 4 (DGR 14964 del 7 novembre 2003).

In tale zona sismica l'effettuazione del secondo o terzo livello di approfondimento è obbligatoria nelle aree PSL, identificate con il primo livello, solo nel caso di costruzioni o infrastrutture strategiche e rilevanti (elenco tipologico di cui al DDUO 19904/2003). E' comunque facoltà del Comune estendere tale obbligo anche alle altre categorie di edifici.

Qualora l'approfondimento di secondo livello dimostri l'inadeguatezza della normativa sismica nazionale (Fattore di amplificazione $F_a >$ valore di soglia comunale) è obbligatorio effettuare lo studio con il 3° livello di approfondimento.

Tali prescrizioni valgono quindi per tutte le aree delimitate nella carta di fattibilità con retinature specifiche (zonazione sismica).

Il terzo livello di approfondimento è obbligatorio in ogni caso nella fase progettuale di costruzioni che prevedano un affollamento significativo di persone, o industrie con attività pericolose per l'ambiente, reti viarie o ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti, sociali essenziali.

Nel territorio comunale sono state individuate sia elementi lineari soggetti ad amplificazioni di tipo topografico (zona Z3a e Z3b in corrispondenza rispettivamente di cigli e di creste) sia aree in cui le amplificazioni sono correlate ad effetti di instabilità (zone 1a e 1c) piuttosto che alla natura litologica dei luoghi dovute alla presenza di depositi alluvionali (zone Z4a) o moreniche (zone Z4c).

23.3 L'individuazione del reticolo principale, minore e consortile

Il Comune di Castelnuovo Bozzente dispone altresì di una relazione tecnica, redatta nel novembre 2005 dallo Studio Co.Geo. che descrive le modalità di individuazione del reticolo idrico minore di competenza comunale; si evidenzia come non siano presenti corsi d'acqua ascrivibili al reticolo idrico principale.

Si rimanda al Regolamento di Polizia Idraulica vigente e allo "Studio per la definizione del reticolo idrico minore" per la cartografia, i dettagli normativi e per le relative autorizzazioni.

Gli elaborati sono stati approvati dai competenti uffici dello STER di Como con nota in data 27/12/2005, prot. 03/01/2006 n. AD08.2006.0000032.

23.4 Normativa zone di rispetto captazioni idropotabili

Nel territorio comunale non sono presenti opere di captazione ad uso idropotabile e di conseguenza non sono

definite zone di tutela assoluta e zone di rispetto di cui all'Art. 94 D.lgs 152/2006 e s.m.i..

24 VINCOLO IDROGEOLOGICO E FASCIA DI RISPETTO DEL RETICOLO MINORE

La prima tipologia racchiude i vincoli di difesa del suolo di carattere sovracomunale quali:

- il vincolo idrogeologico, ai sensi del RDL n. 3267 art. 1 del 30 dicembre 1923 e LUR n. 51 art. 40 e 42 del 1975 sostituiti dalla l.r. 12/2005 (Titolo II); si rimanda allo studio specifico;
- la fascia di rispetto del reticolo idrico minore, vincolo stabilito sulla base della d.g.r. 25 gennaio 2002 n. 7/7868, D.Lgs. 42/04; si rimanda allo studio specifico.

25 SCARPATA MORFOLOGICA

Nell'elaborato del Piano delle Regole (TAV. PR01_3 – Sistema dei Vincoli) è individuata la Scarpata Morfologica principale lungo il torrente Bozzente tali orli di terrazzo sono individuati nella Tav. 2m del P.T.C.P. e definiti in dettaglio nella dello Studio Geologico.

Gli interventi su tali elementi dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- non è consentito alcun intervento strutturale o di nuova edificazione a partire dall'orlo della scarpata dei terrazzi per una fascia di larghezza non inferiore all'altezza della stessa; in presenza di terreni incoerenti o di roccia intensamente fratturata tale fascia dovrà essere raddoppiata;
- deve essere tutelata la struttura morfologica dei luoghi con particolare attenzione al mantenimento dell'andamento altimetrico dei terreni, individuando gli elementi di maggior rilievo quali solchi vallivi, paleovalvi, scarpate morfologiche.

Il taglio della vegetazione arborea esistente è soggetto alla normativa prevista dalla vigente legislazione Forestale Regionale e dalle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale per la Provincia di Como.

E' comunque vietata la trasformazione delle aree boschive in coltivi. Non è ammessa l'edificazione salvo la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti e la realizzazione di opere di consolidamento del terreno.

26 OPERE DI INGEGNERIA NATURALISTICA

Con l'articolo 31 delle norme di PTCP si richiamano le disposizioni in materia di ingegneria naturalistica, avvalendosi degli elementi conoscitivi forniti dalle principali pubblicazioni in materia ed utilizzando prioritariamente le specie arboree ed arbustive comprese in apposito elenco allegato alla relazione del PTCP.

Il PGT pertanto, avvalendosi degli elementi conoscitivi forniti dalle principali pubblicazioni in materia ("Quaderno

delle opere tipo di ingegneria naturalistica” e “Atlante delle opere di sistemazione dei versanti”), nonché nell'apposito elenco delle specie arboree ed arbustive comprese in apposito elenco allegato alla “Relazione” del PTCP, richiama quanto emanato in materia da Regione Lombardia con particolare riferimento ad alcuni provvedimenti per regolamentare le modalità di progettazione, esecuzione e collaudo degli interventi di ingegneria naturalistica.

Fermo restando eventuali disposizioni prescrittive della normativa di PTC del Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate (con particolare riferimento all'art. 21 delle norme di parco), anche in materia di utilizzo di specie arbustive, i provvedimenti che regolamentano i lavori di ingegneria naturalistica in Lombardia risultano i seguenti:

- Direttiva: Direttiva concernente criteri ed indirizzi per l'attuazione degli interventi di ingegneria naturalistica sul territorio della Regione;
- Provvedimento: d.g.r. n°VI/6586 in data 19.12.1995;
- Principali argomenti trattati: Criteri progettuali per la sistemazione dei corsi d'acqua e dei bacini lacustri, per il consolidamento dei versanti, il recupero di aree degradate, la scelta delle piante e gli ecosistemi filtro.
- Direttiva: Direttiva sull'impiego dei materiali vegetali vivi negli interventi di ingegneria naturalistica in Lombardia;
Provvedimento: d.g.r. n°VII/29567 in data 01.07.1997;
- Principali argomenti trattati: Scelta delle specie e delle caratteristiche delle piante da utilizzare, conservazione e cure colturali, progettazione ed esecuzione degli interventi.
- Direttiva: Direttiva “Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica Provvedimento: d.g.r. n°VII/48740 in data 29.02.2000;
- Principali argomenti trattati: Modalità e criteri di progettazione, e esecuzione e direzione dei lavori, collaudo, caratteristiche tecniche delle singole opere di ingegneria naturalistica.
- Direttiva: Direttiva per il reperimento di materiale vegetale vivo nelle aree demaniali da impiegare negli interventi di ingegneria naturalistica;
- Provvedimento: d.g.r. n°VII/2571 in data 11.11.2000;
- Principali argomenti trattati: Modalità di raccolta delle piante nelle foreste “demaniali” di proprietà della Regione.

27 ELENCO ELABORATI PIANO DELLE REGOLE

Piano delle Regole

- Tav. PR01_2: Piano delle Regole – Ambiti omogenei
- Tav. PR01_2a: Piano delle Regole – Ambiti omogenei. Scala 1:2.000
- Tav. PR01_3: Piano delle Regole – Sistema dei vincoli
- Tav. PR01_4a: Piano delle Regole – Edifici in centro storico. Valore
- Tav. PR01_4b: Piano delle Regole – Edifici in centro storico. Interventi ammissibili
- Tav. PR01_5: Piano delle Regole – Classi di sensibilità
- Tav. PR01_6: Piano delle Regole – Confronto tra le aree agricole individuate dalla LR 12/2005 e gli ambiti agricoli secondo quanto riportato dal PTCP e dal PTC del Parco Pineta

Componente geologica

- Relazione Illustrativa;
- Norme Geologiche di Piano;
- Tavola 1a – Carta di inquadramento: elementi litologici;
- Tavola 1b – Carta di inquadramento: elementi geomorfologici;
- Tavola 1c – Carta di inquadramento: elementi idrologici ed idrogeologici;
- Tavola 2 – Carta della Pericolosità Sismica Locale;
- Tavola 3 – Carta dei Vincoli;
- Tavola 4 – Carta di Sintesi;
- Tavola 5 – Carta di Fattibilità delle azioni di Piano;
- Tavola 6 – Carta Fattibilità delle azioni di Piano e PSL;
- Allegato 15