



Regione Lombardia
Provincia di Varese

Comune di Cardano al Campo

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

SINDACO

Mario Anastasio Aspesi

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Enrico Tomasini

ASSESSORE ALLA PARTECIPAZIONE

Giorgio Bodio

PROGETTAZIONE E COORDINAMENTO GENERALE

Arch. Donato Belloni, Responsabile Settore Programmazione e Sviluppo del Territorio -
Comune di Cardano al Campo

CONSULENZA PER STUDI E VERIFICHE PROGETTUALI ALLA SCALA DELLA CITTÀ E DEL PAESAGGIO

Prof. Arch. Angelo Torricelli, Prof. Arch. Sara Protasoni, Arch. Valentina Tessarolo,
Avv. Annalisa Carù - Politecnico di Milano – Dipartimento di Progettazione dell'Architettura

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)

Dott. Ing. Stefano Franco

INDAGINI GEOLOGICHE

Dott. Carlo Lurati

COLLABORAZIONE PER INDAGINI LOCALI E STRUMENTI DI PARTECIPAZIONE E INFORMAZIONE

Dott. Andrea Franzioni, Ing. Maria Teresa Lemmo, Dott. Alessandra Pandolfi,
Ornella Bucceri, Serena Crosta, Alessandro Picone, Silvia Turrina

TITOLO

NORME DI PIANO

-

OGGETTO

DATA

Novembre 2011

AGG.

SCALA

-

N.

■

INDICE

PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1-Elaborati del Piano di Governo del Territorio	pag.	2
Art.2-Disciplina del Piano delle Regole e finalità delle norme	pag.	4
Art.3-Acquisizioni pubbliche – perequazioni - incentivazioni	pag.	5
Art.4-Destinazioni d'uso	pag.	7
Art.5-Classificazione delle destinazioni d'uso	pag.	11
Art.6-Norme per le attività commerciali	pag.	13
Art.7-Parcheeggi e autorimesse	pag.	19
Art.8-Recinzioni	pag.	21
Art.9-Distanze	pag.	22
Art.10-Spazi pubblici e strade	pag.	24
Art.11-Altezze	pag.	25
Art.12-Porticati	pag.	28
Art.13-Piano abitabile	pag.	29
Art.14-Area di pertinenza e asservimenti volumetrici	pag.	29

PARTE SECONDA: PARAMETRI URBANISTICI

Art.15-Definizione delle unità di misura	pag.	31
Art.16-Definizione degli indici urbanistici	pag.	32

PARTE TERZA: DISCIPLINA DELLE ZONE URBANISTICHE

Art.17-Nuclei di Antica Formazione	pag.	34
Art.18-Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato	pag.	46
Art.19-Zone Agricole di Iniziativa Comunale Orientata (I.C.)	pag.	50
Art.20-Zone Verdi Naturali	pag.	51
Art.21-Aree pubbliche e di interesse pubblico	pag.	52
Art.22-Aree di interesse archeologico	pag.	53
Art.23-Stabilimenti a rischio incidente rilevante	pag.	54
Art.24-Aree per la mobilità	pag.	54
Art.25-Aree di rispetto	pag.	54
Art.26-Edifici esistenti in zone con diversa destinazione	pag.	55
Art.27-Edifici di interesse storico-monumentale	pag.	55
Art.28-Norme transitorie	pag.	56

PARTE QUARTA: NORME GEOLOGICHE DI PIANO	pag.	58
---	------	----

PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI

ART.1 – ELABORATI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il Piano di Governo del Territorio è costituito dai seguenti elaborati:

DOCUMENTO DI PIANO

Relazione generale

ELABORATI CONOSCITIVI

- C1 Inquadramento territoriale
- C2 I vincoli sovraordinati (PTCP)
- C3 I vincoli sovraordinati (Piano d'Area Malpensa)
- C4 Previsioni dei comuni confinanti
- C5 Il sistema dell'edificato
- C6 Il sistema degli spazi aperti - uso del suolo
- C7 Consumo di suolo
- C8 Il sistema dell'accessibilità esistente e in previsione
- C9 Il sistema dei servizi
- C10 Il sistema delle strutture produttive esistenti
- C11 Matrici storiche e identità locali
- C12 Sintesi del quadro conoscitivo

ELABORATI DI PROGETTO

- P1 Carta del paesaggio - sistema della natura e corridoi verdi
- P1a Classi di sensibilità paesaggistica
- P2 La città pubblica e il sistema dei servizi
- P3 Nuclei di antica formazione e rafforzamento delle identità locali
- P4 Ambiti di nuovo intervento convenzionato
- P5 Sintesi delle azioni di piano
- P6 Carta dei vincoli
- P7 Carta della mobilità sostenibile
- P8 Verifica del consumo di suolo

PIANO DEI SERVIZI

ELABORATI CONOSCITIVI

Schede di rilievo dei servizi

- C1 Stato di fatto dei servizi
- C2 Utenze e accessibilità
- C3 Distribuzione dei servizi nei quartieri

ELABORATI DI PROGETTO

- P1 Progetto di Piano dei Servizi

- P2 Utenze e accessibilità
- P3 Tipologia dei servizi
- P4 Tipologia delle utenze
- P5 Distribuzione territoriale

PIANO DELLE REGOLE

ELABORATI DI PROGETTO

- PR1 Progetto di Piano delle Regole 1:5.000
- PR2 A Progetto di Piano delle Regole 1:2.000
- PR2 B Progetto di Piano delle Regole 1:2.000
- PR2 C Progetto di Piano delle Regole 1:2.000
- Normativa di Piano
- Norme per gli ambiti di edificazione convenzionati

NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

ELABORATI CONOSCITIVI

- C1 Identificazione dei comparti
- C2 Schede di indagine sui Nuclei di Antica Formazione
- C3 Accessibilità e funzioni
- C4 Stato di conservazione

ELABORATI DI PROGETTO

- P1 Progetto del Nucleo di Antica Formazione
- Repertorio degli elementi edilizi

INDAGINE GEOLOGICA

ELABORATI CONOSCITIVI

- Relazione geologica
- TAV 1 Carta idrogeologica
- TAV 2 Carta sismica
- TAV 3 Carta dei vincoli

ELABORATI DI PROGETTO

- TAV.4 Carta di sintesi
- TAV.5 Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano

ART.2 –DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE E FINALITA' DELLE NORME

2.1 –

Il Piano delle Regole (P. di R.) è un atto costitutivo del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) a norma dell'art. 7 della legge regionale 11.3.2005 n.12.

Il Piano delle Regole disciplina gli interventi edilizi ed urbanistici sul territorio comunale, ad eccezione dei nuovi interventi ricadenti negli Ambiti di Trasformazione e nei Piani Attuativi individuati dagli atti del Piano di Governo del Territorio.

In particolare:

- individua i nuclei di antica formazione, con la puntuale disciplina in ordine alle modalità di conservazione e recupero, ai criteri di riqualificazione e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi;
- definisce e disciplina, sotto il profilo tipologico e funzionale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio già edificato, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa nonché le aree libere destinate a usi diversi ascrivibili tuttavia all'ambito urbano, determinando gli opportuni parametri quantitativi di progettazione urbanistica ed edilizia e i requisiti qualitativi degli interventi, ivi compresi quelli di integrazione paesaggistica, di efficienza energetica, di occupazione del suolo e di permeabilizzazione;
- riconosce e valorizza le aree e gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della legge regionale 12/2005;
- individua le aree destinate all'agricoltura le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche; le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il P. di R. ha validità a tempo indeterminato e può essere modificato con le procedure stabilite dalla legge regionale 12/2005.

Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è, inoltre, soggetta alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti Norme, alle disposizioni dei Regolamenti Comunali.

2.2 –

Il Piano delle Regole disciplina l'uso del territorio tramite la definizione di sistemi, ambiti e aree alle quali corrispondono specifiche destinazioni d'uso e modalità di intervento.

Gli strumenti di attuazione preventiva del P.di.R. sono distinti in:

- Ambiti di Trasformazione (A.T.)
- Piani Esecutivi Residenziali (P.E.R.)
- Ambiti di Completamento Convenzionato Residenziale (A.C.C.R.)
- Piani Esecutivi per Attività Economiche (P.E.A.E.)
- Ambiti di Completamento Convenzionato Attività Economiche (A.C.C.A.E.)
- Ambiti di Riordino Urbanistico (A.R.U.)

Il Piano delle Regole si attua obbligatoriamente per mezzo di pianificazione preventiva nei casi in cui è espressamente previsto dal Documento di Piano; in ogni caso l'Amministrazione Comunale ha comunque facoltà di avvalersene, in special modo laddove la pianificazione di dettaglio costituisca l'unico strumento adeguato a realizzare una ristrutturazione urbanistica, che si dimostri necessaria, ovvero ad integrare la dotazione di spazi o di infrastrutture di urbanizzazione che sia divenuto impossibile individuare e reperire altrimenti, ove fosse ravvisata carenza di infrastrutture urbanizzative primarie anche parziali.

In tutte le aree in cui il Piano delle Regole si attua obbligatoriamente mediante piani attuativi, fino all'approvazione dei piani stessi, fatto salvo quanto specificatamente precisato nelle singole aree, sono consentiti unicamente interventi di cui alle lettere a), b) e c) - 1° comma - art. 31 - Legge 457/1978 e successive integrazioni e modificazioni.

Negli ambiti territoriali disciplinati da piani attuativi, la potenzialità edificatoria massima - ancorché determinata con riferimento solo ad alcune aree - si intende attribuita, uniformemente, a tutte le aree comprese nel perimetro, così da realizzare l'indifferenza economica delle proprietà rispetto alle diverse destinazioni.

Sono fatte salve le previsioni di piani attuativi già convenzionati ed in corso di realizzazione così come individuati nella tavola del Piano delle Regole.

ART. 3 – ACQUISIZIONI PUBBLICHE- PEREQUAZIONI - INCENTIVAZIONI

3.1 - Principi generali

L'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico sono previsti come necessari per le aree ricadenti nelle zone del Piano delle Regole a ciò destinate.

I diversi piani attuativi previsti destinano aree per servizi pubblici nella quantità prevista dalle relative schede d'ambito.

La convenzione di attuazione dei piani attuativi potrà prevedere:

- il reperimento di tali aree all'esterno del perimetro degli ambiti, in area del Piano dei Servizi destinata ad attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico in relazione ai programmi comunali di intervento;

- il versamento di una somma commisurata al vantaggio economico realizzato dal piano attuativo per effetto della mancata cessione delle aree previste.

La cessione a titolo gratuito di aree per servizi individuate dal Piano dei Servizi non direttamente legate a piani attuativi può avvenire secondo le seguenti modalità:

- trasferimento della capacità edificatoria a piani attuativi e ad aree edificabili non soggette a pianificazione attuativa fino ad un massimo del 10% per ciascun ambito.

Nel caso di aree per servizi individuate nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche al trasferimento della capacità volumetrica può essere aggiunta una quota dei Crediti Edificatori Comunali (C.E.C.) pari al 5%.

Ubicazione dell'area standard	Modalità di cessione	Destinazione della capacità edificatoria	Indici utilizzabili
Esterna non legata a P.E.	Cessione volontaria delle aree	In piani attuativi o aree libere individuate dal privato	(Indice di Piano + 10%)
Esterna a P.E. aree per POOP triennale	Cessione volontaria delle aree	In piani attuativi o aree libere individuate dal privato o dalla A.C.	(Indice di Piano + 15%)

Alla capacità edificatoria può essere aggiunta una quota da destinare ad Edilizia Residenziale Pubblica graduata a secondo delle diverse tipologie di questa (edilizia a canone sociale, edilizia a canone moderato, edilizia convenzionata o agevolata). Tale quota sarà definita dai singoli piani attuativi.

3.2 - Compensazioni ambientali

La riqualificazione del sistema ambientale comunale si avvale delle risorse economiche derivanti dalle compensazioni ambientali dovute per interventi che intaccano il patrimonio boschivo secondo quanto previsto dalle vigenti normative del Parco del Ticino.

Le aree in cui possono essere concentrate queste compensazioni sono individuate dal piano.

Le modalità di utilizzo sono regolate da convenzione-tipo con le proprietà interessate predisposta dal Comune.

3.3 - Criteri di incentivazione

L'Amministrazione Comunale può riconoscere incentivi nell'ambito di piani attuativi nel caso di soluzioni che permettano il conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli stabiliti dalle norme di legge o previsti dalle

norme e dal regolamento edilizio comunale e risultino coerenti con gli obiettivi di qualificazione territoriale definiti dall'Amministrazione Comunale.

L'entità degli incentivi non può superare in ogni caso il 5% della capacità edificatoria originaria del piano attuativo.

Nei casi specificatamente previsti dal Piano delle Regole e dalle presenti norme all'art. 17 nel Nucleo di Antica Formazione (NAF) gli incentivi possono ammontare al 20% massimo della volumetria esistente.

Le modalità di utilizzazione dell'incentivo sono condizionate dall'obiettivo di mantenere i caratteri edilizi salienti dell'edificio e il corretto inserimento della volumetria aggiunta nel rispetto dell'assetto del comparto in cui l'edificio ricade e dei rapporti giuridici in essere.

In alternativa alla possibilità di incremento volumetrico (qualora non possibile) si possono attribuire crediti edilizi prelevati dai Crediti Edificatori Comunali (C.E.C) pari al 50% del volume recuperato.

ART. 4 - DESTINAZIONI D'USO

4.1 -

Per garantire l'ordinata distribuzione delle diverse funzioni sul territorio comunale e la positiva integrazione delle stesse, il P. di R. definisce le destinazioni d'uso ammesse e le destinazioni d'uso non ammesse.

4.2 -

Le destinazioni d'uso ammesse sono distinte in principali (in quanto idonee, con la loro presenza, a qualificare ed a connotare una parte del territorio ed a formare o consolidare un ambiente di vita) ed in complementari (in quanto idonee, con la loro presenza, ad integrare positivamente la funzione principale od in quanto, rispetto ad essa, almeno compatibili, salvo quanto previsto dal successivo punto 4.4).

4.3/1.-

Non sono invece né individuate né definite dal P. di R. le destinazioni d'uso connesse, in quanto esse accedono alla destinazione propria (dominante) dell'unità immobiliare o dell'insieme di unità immobiliari e/o delle aree costituenti unico compendio, al cui servizio esclusivo, appunto, le destinazioni connesse sono insediate, senza nessuna autonomia né funzionale né fisico-strutturale né edilizia.

4.3/2.-

La destinazione connessa assume rilievo, sotto il profilo urbanistico, e ne va pertanto verificata l'ammissibilità rispetto alla disciplina di zona, ove ricorra

(oppure intervenga, dopo l'insediamento dell'attività dominante) almeno una delle seguenti circostanze:

- a) la destinazione connessa occupi una porzione eccedente il terzo della SIp complessiva dell'unità immobiliare o dell'unico compendio;
- b) la struttura fisico-edilizia occupata dalla destinazione connessa abbia carattere di autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere resa autonoma e trasferita, in proprietà od in uso, separatamente;
- c) lo spazio, in cui è insediata l'attività connessa, appartenga ad un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento;
- d) la relativa funzione sia -anche parzialmente- svolta senza esclusivo e stretto collegamento con la funzione dominante e serva anche terzi.

4.4 -

Il successivo art. 5 individua le diverse categorie di destinazione d'uso, con le rispettive possibili articolazioni necessarie per formare una disciplina idonea a conseguire un assetto ordinato ed armonico delle varie funzioni sul territorio comunale, senza contraddizioni e rotture non sostenibili nel sistema territoriale o nel contesto urbano. Le norme indicano una o più delle categorie o delle articolazioni di cui al successivo art.5 come destinazioni principali ammesse nelle diverse zone; le ricordate norme possono altresì indicare, oltre alle destinazioni principali, quelle complementari ammesse, stabilendo eventualmente, per queste ultime: la soglia percentuale o quantitativa massima consentita (da riferire, salva diversa disposizione speciale, al singolo fabbricato) e/o la localizzazione consentita (ad esempio, ad un certo piano del fabbricato); oltre detta soglia o con diversa localizzazione, la destinazione complementare non è ammessa.

4.5 -

Le altre destinazioni (quelle, cioè, non individuate come principali o complementari ammesse) si considerano tutte compatibili, nella specifica zona, con la sola eccezione di quelle individuate dalla disciplina della specifica zona, come destinazioni comunque non ammesse, in quanto non compatibili con l'equilibrato assetto funzionale e/o ambientale della zona o con i connotati tipologici, strutturali o morfologici propri del patrimonio edilizio esistente o del contesto urbano della zona stessa. Costituiscono mutamenti di destinazione d'uso non consentiti anche quelli operati dalle articolazioni funzionali ammesse a quelle non ammesse della medesima categoria funzionale.

4.6 -

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati e, all'interno di questi, di ciascuna unità immobiliare deve risultare definita, con le espressioni di cui al successivo art.5, nelle tavole di progetto (allegate alla domanda di concessione o di autorizzazione od alla denuncia di inizio attività); negli elaborati dei piani

attuativi le destinazioni delle singole unità immobiliari possono essere indicate, fabbricato per fabbricato, in modo cumulativo, eventualmente con indicazioni percentuali.

4.7 -

I mutamenti della destinazione d'uso di aree o di fabbricati o di loro parti costituenti unità immobiliare autonoma sono soggetti alla disciplina di legge vigente in materia e debbono essere conformi al P. di R. ed alle presenti norme.

4.8 -

I mutamenti di destinazione d'uso di aree o di fabbricati o di loro parti costituenti unità immobiliare autonoma, se realizzati con opere edilizie, comportano variazione del fabbisogno di aree per servizi nei casi risultanti dalla tabella in calce al presente articolo. Il mutamento di destinazione d'uso, ove non sia previsto da piani esecutivi e comporti aumento del fabbisogno di aree per servizi, non può essere assentito né denunciato se non previa stipulazione e trascrizione di convenzione volta a disciplinare l'integrazione di dette aree mediante cessione gratuita al Comune od asservimento perpetuo all'uso pubblico e mediante assunzione dell'onere di realizzare -a proprie cura e spese, ad integrazione del contributo dovuto- le necessarie opere o, in caso di accertata impossibilità, mediante la definizione del controvalore delle suddette prestazioni ed il relativo pagamento ed i criteri generali approvati dal Consiglio Comunale e periodicamente aggiornati per la stima del prezzo delle aree eventualmente non reperite e cedute. Nei casi di mutamenti di destinazione d'uso per attività commerciali o di pubblici esercizi nel tessuto Urbano Consolidato (ad eccezione della zona NAF) il parcheggio dovrà essere comunque realizzato all'interno o in prossimità del nuovo insediamento.

4.9 -

I mutamenti di destinazione d'uso di aree o di fabbricati o di loro unità funzionali costituenti unità immobiliare autonoma, se attuati senza opere edilizie, sono considerati rilevanti, sotto il profilo della variazione del fabbisogno di aree per servizi. In tal caso la dovuta integrazione avviene, prima dell'attuazione del mutamento della destinazione d'uso, secondo quanto al riguardo previsto dal precedente paragrafo 4.8.

4.10 -

Al fine di non aggravare la disparità di trattamento insita nella diversità della disciplina stabilita dai precedenti paragrafi 4.8 e 4.9, l'assenza di opere edilizie è verificata tenendo conto anche di eventuali interventi realizzati nel triennio antecedente o susseguente il concreto mutamento di destinazione d'uso e che si presentino funzionalmente necessari od utili per tale mutamento stesso.

4.11 -

Per l'accertamento della destinazione d'uso esistente ad una certa data (e, in particolare, prima dell'eventuale mutamento) il Comune si avvale delle risultanze degli atti allegati ai titoli abilitativi in precedenza rilasciati, degli atti allegati a domande o denunce oppure, in mancanza di tali atti, delle risultanze di accertamenti, di rilievi o di ricognizioni compiuti dagli uffici comunali o di altra Amministrazione o delle risultanze di atti privati con data certa o, infine, di atti di notorietà o di dichiarazioni sostitutive degli stessi.

Effetti delle variazioni di destinazioni d'uso sugli standards			
MUTAMENTO		SI	NO
Da residenziale (R) e da d.2 artigianato di servizio (Pas) a:			
d.1	Produttivo industriale artigianale (Pi)		X
d.3	Produttivo direzionale (Pd)	X	
d.4	Produttivo commerciale (Pc)	X	
d.5	Produttivo ricettivo (Pr)		
	d.5/1 - d.5/2 - d.5/6	X	
	d.5/3 - d.5/4 - d.5/5		X
d.6	Produttivo agricolo		X
Da produttivo industriale artigianale (P) a:			
d.2	Artigianato di servizio (Pas)	X	
d.3	Produttivo direzionale (Pd)	X	
d.4	Produttivo commerciale Pc		
	d.4/1 - d.4/2 - d.4/3 - d.4/4 - d.4/5 - d.4/6 - d.4/7	X	
	d.4/8		X
d.5	Produttivo ricettivo (Pr)	X	
d.6	Produttivo agricolo		X
Da produttivo direzionale (Pd) a:			
c	Residenziale		X
d.1	Produttivo industriale artigianale (Pi)		X
d.2	Artigianato di servizio (Pas)		X
d.4	Produttivo commerciale Pc		
	d.4/1 - d.4/2 - d.4/3 - d.4/5 < 2500mq - d.4/6 - d.4/7 - d.4/8		X
	d.4/4 - d.4/5 > 2500mq	X	
Da produttivo commerciale (Pc) a:			
c	Residenziale		X
d	Produttiva		
	d.1 - d.2 - d.3 - d.5 - d.6		X
	d.4 - d.4/5 > 2500mq	X	
Da produttivo ricettivo (Pr) a:			
c	Residenziale		X
d	Produttiva		
	d.1 - d.2 - d.3 - d.4/1 - d.4/2 - d.4/3 - d.4/5 < 2500mq - d.4/6 - d.4/7 - d.4/8 - d.6		X
	d.4/4 - d.4/5 > 2500mq	X	
Da produttiva agricola a:			
c	Residenziale	X	
d	Produttiva	X	

L'entità complessiva delle variazioni del fabbisogno di standard è calcolata per differenza tra la dotazione relativa alla nuova destinazione e, per le funzioni commerciali, secondo quanto previsto nelle presenti norme al punto 4.12, e la dotazione correlata alla dotazione originaria; la tabella di cui sopra riporta i casi di variazioni di destinazioni d'uso soggetti alla verifica di dotazione di standard.

Tutti gli interventi che ai sensi di legge comportano l'incremento di volume e/o di S.l.p. verificano la dotazione di standards per la parte di incremento.

ART. 5 - CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO.

5.1 -

Sono destinazioni (o funzioni) principali quelle di cui alle seguenti categorie e sottocategorie:

Categoria	Funzioni ammesse
a.- mobilità	<p>a.1.-rete stradale;</p> <p>a.2.-percorsi pedonali e ciclabili;</p> <p>a.3.-parcheggi pubblici;</p> <p>a.4.-verde stradale e arredo urbano;</p> <p>a.5.-impianti al servizio della rete di mobilità (stazioni di servizio);</p> <p>a.6.-chioschi mobili;</p> <p>a.7.-medie e grandi strutture di ricovero di autovetture a rotazione plurigiornaliera</p>
b.- servizi pubblici, di uso pubblico e di pubblica utilità	<p>b.1.-verde e altri servizi per la residenza;</p> <p>b.1/1.-parchi urbani;</p> <p>b.1/2.-verde di quartiere;</p> <p>b.1/3.-aree e impianti per lo sport;</p> <p>b.1/4.-attrezzature di interesse comune/attrezzature religiose e sanitarie;</p> <p>b.1/5.-attrezzature per l'istruzione;</p> <p>b.2.-verde e altri servizi per il produttivo;</p> <p>b.2/1.-aree verdi e impianti per il tempo libero e lo sport;</p> <p>b.2/2.-aree verdi con funzione prevalente di filtro;</p> <p>b.2/3.-attrezzature al servizio del produttivo;</p> <p>b.3.-attrezzature pubbliche per servizi civili;</p> <p>b.3/1.-poste;</p> <p>b.3/2.-protezione civile;</p> <p>b.3/3.-sedi delle forze dell'ordine;</p> <p>b.4.-attrezzature pubbliche per servizi tecnologici;</p> <p>b.4/1.-impianti per lo smaltimento dei rifiuti;</p> <p>b.4/2.-impianti per la produzione e distribuzione di energia;</p> <p>b.4/3.-impianti per le comunicazioni;</p> <p>b.5. -spazi e attrezzature pubbliche di interesse generale</p>

<p>c.- residenziale</p>	<p>c.1.-residenza; c.2.-residenza al servizio di attività diverse non superiore a mq. 150 complessivi di SIp per ogni attività con superficie minima di mq. 500 di SIp, senza limite di SIp per il produttivo agricolo c.3.-residenza al servizio di attività ricettive extra alberghiere come definite dalla l.r. 15/2007.</p>
<p>d.- attività economiche</p>	<p>d.1.-produttiva-industriale/artigianale -Pi- di produzione di beni e servizi, ivi comprese autonome attività di deposito, di spedizioni e di logistica, così suddivisa: d.1/1.-unità produttive-industriali/artigianali superiori a mq. 250 di SIp; d.1/2.-artigianali ricadenti prevalentemente in zona NAF con SIp non superiori a mq. 75 ubicate anche nell'ambito dei fabbricati residenziali non rumorose e nocive; d.1/3.-attività artigianali esistenti in zona NAF con SIp non superiore a quelle esistenti, esterne ai fabbricati residenziali, non rumorose e nocive e non insalubri; d.1/4.-unità produttive-industriali/artigianali non superiori a mq. 250 di SIp; d.2.-di artigianato di servizio -Pas- connotata, oltreché dalla produzione di beni o servizi rivolta a soggetti singoli, dalle caratteristiche dimensionali -SIp non eccedente i 250 mq- nonché tipologiche e di posizione -inserimento in edifici a prevalente destinazione residenziale, per lo più al piano terreno; d.3.-produttivo-direzionale -Pd- così suddivisa: d.3/1.-di prestazione di servizi professionali, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca; d.3/2.-attività ricreative, culturali, sociali, sanitarie, sportive, del tempo libero; d.3/3.-centri congressuali, per convegni e per la formazione e l'aggiornamento professionale, centri fieristici, centri per l'innovazione, la ricerca e la sperimentazione; d.3/4.-centri o sale per spettacoli e simili; d.3/5.-multisale cinematografiche; d.4.-produttivo-commerciale -Pc- di commercio al minuto, distinto nelle seguenti sottocategorie: d.4/1.-esercizi con una superficie di vendita non eccedente i 250 mq VIC-; d.4/2.-esercizi con una superficie di vendita superiore ai 250, ma inferiore ai 600 mq - MS1- media struttura di vendita-; d.4/3.-esercizi con una superficie di vendita superiore ai 600 mq e inferiore ai 2.500 mq - MS2- media</p>

	<p>struttura di vendita-;</p> <p>d.4/4.-esercizi costituenti grandi strutture aventi superficie di vendita superiore ai 2.500 mq - GS- grande struttura di vendita-;</p> <p>d.4/5.-centri commerciali - CC-;</p> <p>d.4/6.-esercizi di commercio all'ingrosso;</p> <p>d.4/7.-esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;</p> <p>d.4/8.-spacci aziendali;</p> <p>d.5.-produttivo-ricettiva -Pr- ricettiva ed alberghiera , così suddivisa:</p> <p>d.5/1.-alberghi, motel, villaggi albergo;</p> <p>d.5/2.-residenze turistico alberghiero;</p> <p>d.5/3.-campeggi;</p> <p>d.5/4.-residenze al servizio di attività produttive, sociali, culturali, religiose, sportive;</p> <p>d.5/5.-alberghi fino a 20 posti letto.</p> <p>d.6.-produttivo-agricola, così suddivisa:</p> <p>d.6/1.-funzioni di cui all'art. 9 delle N.A. del P.T.C.;</p> <p>d.6/2.-agricola di iniziativa comunale orientata;</p> <p>d.6/3.-alloggi ed attrezzature agrituristiche;</p> <p>d.6/4.-colture in serra;</p> <p>d.6/5.-allevamenti di animali.</p>
--	--

5.2 -

La destinazione per il verde ed altri servizi pubblici (S) contempla tutti gli usi propri delle aree per servizi pubblici, se gestiti dalla pubblica amministrazione, o di pubblico interesse, se convenzionati per assicurare l'uso pubblico, secondo le destinazioni di cui ai punti d.3/2, d.3/3 e d.3/4 del precedente paragrafo 9.1. La presenza delle funzioni proprie delle destinazioni di cui ai punti d.4/1 e d.4/7 del precedente paragrafo 9.1 può -se connessa ed utile alla positiva gestione del servizio e di consistenza contenuta allo stretto necessario- essere compatibile con la destinazione per il verde ed altri servizi pubblici (S).

ART. 6 - NORME PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI

6.1 -

Disposizioni generali per le attività di commercio al dettaglio in sede fissa
Per superficie di vendita (SV) si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie 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 di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita (es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la superficie di vendita è computata

nella misura di 1/10 della Superficie lorda di pavimento se questa è inferiore ai 2.500 mq, e di 1/4 della Slp se questa è superiore a tale limite.

6.2 -

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare
- non alimentare.

Sono individuate le tipologie distributive riportate nella successiva tabella A:

TABELLA A		
TIPOLOGIE DELLE ATTIVITÀ DI COMMERCIO AL DETTAGLIO		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
Esercizio di vicinato	VIC	minore o uguale a 250
Media struttura di vendita "1"	MS1	tra 251 e 600
Media struttura di vendita "2"	MS2	tra 601 e 2.500
Grande struttura di vendita sovracomunale	GS1	tra 2.501 e 5.000
Grande struttura di vendita area estesa	GS2	maggiore di 5.000

6.3 -

Contesti di localizzazione

Per gli insediamenti commerciali, si individuano i contesti di localizzazione riportati nella tabella B.

TABELLA B	
CONTESTI DI LOCALIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI	
Contesto con riferimento alle zone omogenee	Descrizione
Tessuto urbano consolidato	E' il tessuto urbano esistente che il PGT classifica, ai sensi della l.r.12/2005, e non necessitanti di interventi di ristrutturazione urbanistica, interessate prevalentemente da microtrasformazioni.
Ambiti di Riorganizzazione Urbana Zone ARU	Sono i comparti per i quali il PGT prevede interventi di ristrutturazione urbanistica (ARU) con un insieme sistematico di interventi edilizi che possono comportare una modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Ambiti di Trasformazione	Sono i comparti ineditati o
Zone AT	prevalentemente ineditati esterni al tessuto urbano consolidato.

6.4 -

Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative e commerciali

Nei casi in cui all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo sia previsto l'insediamento di strutture di vendita con oltre 250 mq di superficie di vendita, l'approvazione di detto piano attuativo potrà avvenire contestualmente alla verifica delle condizioni di ammissibilità della destinazione commerciale svolta dal competente servizio SUAP; la verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale; i termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'art. 22, comma 4, d.lgs. 114/98 prenderanno a decorrere dalla data di approvazione del piano attuativo medesimo.

Di norma l'atto abilitativo edilizio per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa deve essere rilasciato contestualmente all'autorizzazione amministrativa commerciale.

Nel caso di realizzazione di nuove medie o grandi strutture di vendita, secondo le modalità indicate nelle tabelle di cui all'articolo 6.5 delle presenti norme, il rilascio dell'autorizzazione commerciale potrà precedere il rilascio dell'autorizzazione urbanistica, fatta salva la verifica di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. Tale deroga al criterio di contestualità non pregiudica le ulteriori verifiche da effettuarsi nell'ambito del procedimento di natura urbanistico-edilizia.

Il permesso di costruire o D.I.A. deve essere rilasciato nei termini di tempo previsti dall'Amministrazione Comunale e dalla Regione ai sensi degli artt. 8 e 9 d.lgs.114/98 per il rilascio dell'autorizzazione commerciale.

Qualora l'apertura di una media struttura di vendita interessi aree vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. 151, d.lgs. 42/2004, viene richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente all'autorizzazione commerciale, nel rispetto delle specifiche procedure previste per l'espressione del parere ambientale da parte della competente commissione per il paesaggio; l'atto autorizzativo commerciale con valenza paesistica dovrà essere inviato, unitamente al parere della commissione per il paesaggio, alla competente Soprintendenza ai fini dell'esercizio dell'eventuale potere di annullamento. L'ammissibilità urbanistica dell'intervento è verificata dal competente Ufficio Tecnico Comunale che dovrà trasmettere apposito referto alla Conferenza dei

Servizi di cui all'art. 9 d.lgs. 114/98; le determinazioni della Conferenza producono, in caso di esito favorevole, effetti di atto abilitativo edilizio.

L'esito negativo dell'esame della domanda di rilascio dell'autorizzazione commerciale comporta effetti di provvedimento negativo anche sotto il profilo edilizio.

Qualora le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio o grande distribuzione siano soggette a D.I.A. o a comunicazione per le opere interne, la D.I.A. o la comunicazione devono essere presentate contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura per il caso di esercizio di vicinato, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa; i lavori possono essere iniziati dopo aver ottenuto l'autorizzazione commerciale o decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura di esercizio di vicinato.

6.5 -

Insediamiento attività commerciali

La localizzazione delle strutture di vendita nelle diverse destinazioni commerciali di zona stabilite dal P. di R. potrà avvenire nel rispetto dei limiti massimi di superficie fissati dalle tabelle che seguono:

Settore alimentare	
Tessuto urbano consolidato	MS1
Ambiti di Riorganizzazione Urbana	MS1
Ambiti di Trasformazione	MS2
Ambito di Trasformazione n.1	GS
Settore non alimentare	
Tessuto urbano consolidato	MS1
Ambiti di Riorganizzazione Urbana	MS1
Ambiti di Trasformazione	GS

Secondo la gerarchia delle tipologie di attività commerciali, possono essere inserite strutture di superficie solo uguale o inferiore a quelle riportate in tabella.

6.6 -

Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale

In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare strutture di vendita con superficie superiore ai 250 mq, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine se necessarie dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su

aree comprese nel comparto di intervento. In particolare, per gli insediamenti commerciali di grandi strutture di vendita, consentiti dalle presenti norme, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

I nuovi insediamenti dovranno prevedere un'adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale, documentata in sede di piano attuativo. I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere un'alberatura nella misura minima di una pianta per ogni 4 stalli (posti auto) ricavati, omogeneamente diffusa nella complessiva superficie destinata alla sosta.

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

Nel caso di grandi strutture di vendita previste in piani attuativi o in strumenti di programmazione negoziata è prevista la correlazione tra il procedimento di natura urbanistica e quello autorizzatorio commerciale disciplinato nei termini e secondo le modalità della l.r. 2.2. 2010 n.6.

L'apertura di sale giochi e pubblici esercizi con prevalenza di attività di intrattenimento e svago è subordinata alla distanza minima di mt. 200 da edifici scolastici, luoghi di culto, cimitero, luoghi di cura.

Per tali attività è richiesta la dotazione di parcheggi pari ad almeno il 200% della SIp reperiti nelle immediate adiacenze dell'esercizio.

6.7 -

Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

Per le attività commerciali la dotazione di aree di standard è prescritta secondo le quantità riportate nella seguente tabella C; tale dotazione, riferita a tutte le attività commerciali, e disciplina l'aumento del fabbisogno di standard nei casi di mutamento di destinazione d'uso riguardanti le aree o gli edifici adibiti a sede di esercizi commerciali, non costituenti esercizi di vicinato e non comportanti la realizzazione di opere edilizie.

Gli ampliamenti delle medie e grandi strutture di vendita già esistenti alla data dell'adozione delle presenti norme, saranno consentiti a condizione che venga

dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard per la superficie richiesta in ampliamento.

E' comunque fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in attività, o dei loro aventi causa, in assenza di modifiche urbanistiche ai locali sede dell'attività ed all'autorizzazione amministrativa per l'esercizio del commercio, a proseguire l'attività stessa con le medesime modalità utilizzate fino a quella data.

TABELLA C AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO IN FUNZIONE DEL CONTESTO				
Tipologia commerciale		Tessuto urbano consolidato	Ambiti di Riorganizzazione Urbana	Ambiti di Trasformazione
VIC		100% della SIp, di cui almeno la metà a parcheggio di uso pubblico. Nel caso di interventi sottoposti a pianificazione attuativa la dotazione è elevata al 150% della SIp. Fanno eccezione gli interventi nella zona Nucleo di Antica Formazione (NAF).	La dotazione minima prevista dalle leggi vigenti è elevata al 150% della SIp.	150% della SIp, di cui almeno la metà a parcheggio di uso pubblico
MS1 MS2 CC (fino a 1.500 mq) (2)	Insediamiento in edifici esistenti	150% della SIp, di cui almeno la metà a parcheggio di uso pubblico (1)	La dotazione minima prevista dalle leggi vigenti è elevata al 100% nelle zone NAF e al 150% in tutte le altre zone della SIp. Di questa almeno la metà deve essere destinata a parcheggio di uso pubblico.	
	Nuova edificazione su lotti liberi	150% della SIp, di cui almeno la metà a parcheggio di uso pubblico. Per MS1 è necessario il reperimento in loco almeno della metà a parcheggio pubblico. Per MS2 è necessaria un'apposita convenzione o un atto unilaterale d'obbligo.	E' consentita la monetizzazione nella misura massima del 50%. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale. Nelle zone NAF la dotazione può essere monetizzata in tutto o in parte in relazione alla disponibilità di aree idonee nelle immediate vicinanze (non oltre 100 metri).	
GS CC (oltre i 1.500 mq) (2)		Tipologia non ammessa	200% della SIp, di cui almeno la metà a parcheggio di uso pubblico (3)	

Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita (es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) il computo delle aree da destinare a servizi è da riferirsi alla superficie di vendita computata nella misura di 1/10 della Superficie lorda di pavimento se questa è inferiore ai 2.500 mq, e di 1/4 della SIp se questa è superiore a tale limite.

Note alla tabella C

(1) Ammissibilità di medie strutture nel tessuto consolidato

Qualora non sia possibile il reperimento in loco degli spazi da destinare a standard, l'insediamento di medie strutture di vendita dovrà essere oggetto di valutazione circa la sua compatibilità infrastrutturale. In particolare se ne dovrà valutare l'ammissibilità considerando:

- il livello di accessibilità garantito dal trasporto pubblico;
- l'apporto alla riqualificazione del tessuto urbano anche mediante misure di pedonalizzazione;

- la disponibilità di spazi di sosta attrezzati, esistenti o in fase di realizzazione, in aree limitrofe all'insediamento commerciale.

(2) Monetizzazione delle aree per servizi per le grandi strutture

E' sempre ammessa la monetizzazione delle attrezzature ed aree per servizi pubblici e di uso pubblico nella misura del 30% attraverso una specifica convenzione, a condizione che l'apertura o l'ampliamento dell'esercizio di grande superficie sia realizzata tramite uno o più dei seguenti casi:

- concentrazione o accorpamento di più esercizi di vicinato;
- concentrazione di medie strutture di vendita;
- concentrazione di medie strutture di vendita con esercizi di vicinato;
- accorpamento di medie strutture di vendita;
- ampliamenti non superiori al 20% della superficie di vendita esistente;
- la monetizzazione sia finalizzata alla realizzazione di attrezzature funzionali all'insediamento commerciale localizzate in aree esterne al perimetro dell'intervento, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; la dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

ART. 7 - PARCHEGGI E AUTORIMESSE

7.1 -

Parcheggio

- a) E' costituito dal posto macchina (mt 2,50 x 5) e dal relativo spazio di accesso e manovra.
- b) Negli interventi di nuova costruzione e di ampliamento con destinazione residenziale il parcheggio deve essere realizzato in autorimesse inserite architettonicamente negli edifici nella misura di almeno un posto macchina per ogni unità immobiliare, il rimanente può essere realizzato in spazio scoperto
- c) Negli interventi di nuova costruzione e di ampliamento non soggetti a Piano Attuativo con destinazioni d'uso ricadenti nelle seguenti categorie di cui al precedente art. 5: d.1/4, d.3, d.5/2, d.5/3, d.5/6, il 50% del parcheggio prescritto deve essere ricavato in spazio direttamente accessibile e aperto su spazio pubblico
- d) Negli interventi di ristrutturazione o recupero edilizio che investono fabbricati nel loro complesso vanno, per quanto possibile, individuati spazi a parcheggio privato pertinenziale sino al conseguimento della dotazione prescritta per le nuove costruzioni
- e) In aggiunta alla dotazione di spazi a parcheggio privato stabiliti dalle norme di zona, negli interventi di nuova costruzione, di integrale sostituzione di edifici esistenti mediante demolizione e ricostruzione o di ampliamento del numero delle

unità immobiliari nell'ambito del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) - ad esclusione della zona NAF - dovranno essere realizzati spazi a parcheggio aggiuntivi pari un posto auto per ogni unità immobiliare.

I parcheggi così individuati dovranno essere aperti su spazi pubblici e da questi agevolmente accessibili nel rispetto del codice della strada e delle norme sulla sicurezza stradale.

Questi parcheggi sono asserviti ad uso pubblico permanente e come tali indicati da apposita segnaletica.

Nel caso di interventi di ristrutturazione o recupero edilizio con comprovata impossibilità di realizzare la dotazione di parcheggi prevista dai precedenti commi 1.d) ed 1.e) è possibile ricorrere alla monetizzare delle aree corrispondenti.

L'indennizzo viene annualmente determinato dalla Giunta Comunale in sede di aggiornamento del costo unitario di costruzione.

Nel caso di interventi che incrementano il numero delle unità immobiliare il parcheggio aggiuntivo è richiesto per le sole unità aggiuntive.

La dotazione di parcheggi aggiuntiva (comma 1.e) non è richiesta per gli interventi nella zona NAF.

7.2 -

Parcheggi pubblici o di uso pubblico nei Piani Attuativi

Le aree da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico nelle zone soggette a pianificazione attuativa sono definite dalla disciplina dei rispettivi Piani.

7.3 -

Autorimesse

a) Sono locali chiusi realizzati sul suolo, sul soprassuolo o nel sottosuolo per la sosta e il ricovero degli autoveicoli e dei mezzi ciclabili.

b) Debbono avere la superficie utile minima di un "posto macchina". L'altezza minima interna deve essere pari a m. 2,00 e devono possedere i requisiti di sicurezza prescritti dal competente Comando dei Vigili del Fuoco.

c) Nelle autorimesse con posti macchina multipli debbono essere assicurati spazi di manovra e di accesso di larghezza non inferiore a m. 6,00.

d) Le autorimesse possono essere realizzate solo se al servizio di costruzioni, nuove o esistenti. Non si applica tale norma per la realizzazione di costruzioni con la destinazione d'uso di cui al punto a.7 del precedente art. 5.

e) La realizzazione di autorimesse al servizio di edifici residenziali in zone diverse da quelle residenziali è sempre ammessa nei limiti e con le modalità previste per le zone residenziali.

f) la realizzazione di autorimesse fuori terra nella misura massima del P min. in deroga agli indici If, Rc, Vt Min può essere consentita purchè con altezza non superiore a mt. 2,50 realizzata con addossamento al fabbricato principale o a confine purchè con sviluppo non superiore a un terzo della lunghezza del lato di confine interessato e non fronteggiante locali finestrati con distanza inferiore a mt. 5,00.

ART. 8 - RECINZIONI

8.1 -

Gli spazi scoperti di pertinenza delle costruzioni possono essere delimitati con recinzioni.

L'Amministrazione, per ragioni ambientali, di sicurezza e di igiene può richiedere ai proprietari la realizzazione delle recinzioni e realizzare le stesse d'Ufficio a spese dei proprietari in caso di inadempienza.

8.2 -

Le recinzioni sono di norma consentite a delimitazione di aree di pertinenza di costruzioni esistenti o previste nello stesso progetto e inoltre ove documentatamente necessarie per l'esercizio di una attività.

8.3 -

Le recinzioni debbono essere realizzate in modo da permettere la più ampia visibilità da e verso l'esterno con i seguenti requisiti:

- altezza massima dal piano di spiccato non superiore a mt. 2,10: eventuale zoccolatura piena non più alta di cm. 50 compresa nell'altezza totale di mt. 2,10;
- la zoccolatura è consentita di altezza superiore a cm.50 solo per esigenze particolari di contenimento del terreno naturale;
- le recinzioni possono essere realizzate anche solo con siepi naturali.

8.4 -

In corrispondenza di spazi pubblici possono essere realizzate recinzioni lungo i cigli stradali esclusivamente secondo i punti fissi assegnati dal Comune.

8.5 -

In corrispondenza dell'angolo formato da due strade le recinzioni debbono essere realizzate con uno smusso di mt. 3,00 per lato.

8.6 -

In corrispondenza di strade vicinali o consorziali le recinzioni debbono essere poste a distanza dalla mezzera delle strade non inferiori a mt. 4,00 e sempre secondo i punti fissi assegnati dal Comune.

Le nuove recinzioni dovranno, in ogni caso, allinearsi con quelle preesistenti poste in posizione più arretrata rispetto al medesimo lato della strada di quella in progetto.

8.7 -

Nelle aree di rispetto stradale e cimiteriale le recinzioni possono essere realizzate solo in rete con i requisiti prescritti dal precedente punto 3.

Nelle aree di rispetto stradale tali recinzioni possono essere realizzate lungo i cigli delle strade di progetto e l'eventuale muretto di ancoraggio non deve sporgere dal suolo.

8.8 -

Nelle zone agricole è vietata la recinzione dei fondi agricoli e boschivi salvo quelle in siepi naturali e quelle provvisorie per il pascolo del bestiame da rimuovere alla fine di ogni ciclo d'uso.

Sono ammesse recinzioni come prescritte al precedente punto 3 limitatamente alla stretta esigenza di sicurezza delle costruzioni esistenti.

8.9 -

L'Amministrazione ha facoltà di accogliere o richiedere per esigenze ambientali, igieniche e di sicurezza soluzioni alternative di recinzioni a quelle prescritte purché non più alte di mt. 3,00.

ART. 9 - DISTANZE

9.1 -

Metodo di misurazione delle distanze

La distanza fra i fabbricati è, per ciascun fabbricato, il segmento più breve che congiunge i fabbricati sulle rette ortogonali al piano della parete esterna del fabbricato. La distanza dei fabbricati dalle strade e dagli spazi pubblici è il segmento più breve che congiunge il ciglio della strada o dello spazio pubblico al fabbricato sulle rette ortogonali al ciglio medesimo.

La distanza dei fabbricati dai confini è il segmento più breve che congiunge il confine al fabbricato sulle rette ortogonali al confine.

Per fabbricato, ai fini della misurazione delle distanze, si intende la parte edificata sulla " Superficie Coperta".

Sono ammesse sporgenze a sbalzo (gronde, balconi, fioriere e cornicioni) sino a un massimo di mt. 1,50.

9.2 -

Distanze minime tra fabbricati

Per gli interventi di nuova costruzione è prescritta una distanza minima di mt. 10,00 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti.

Nelle zone residenziali soggette a Piani Attuativi con esclusione di quelle ricadenti nel NAF, detta distanza minima è prescritta anche quando una sola delle pareti sia finestrata qualora le pareti si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt. 12,00;

inoltre deve sussistere comunque una distanza minima tra fabbricati pari all'altezza del fabbricato più alto.

Per gli interventi diversi da quelli di nuova costruzione nonché per gli interventi di ricostruzione può essere mantenuta la distanza preesistente.

Le sopraelevazioni costituiscono nuova costruzione ai fini del calcolo delle distanze.

9.3 -

Distanze dei fabbricati dai confini

a)- Per gli interventi di nuova costruzione la distanza minima delle costruzioni al confine di proprietà o dal confine di zona urbanistica deve essere pari a metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a mt. 5,00.

Nelle zone NAF sono ammesse distanze minori come indicato dalle tavole e dalle norme di zona del P. di R.

Sono consentite costruzioni in confine, salvo particolari prescrizioni contenute nelle presenti norme, previa convenzione tra i proprietari confinanti trascritta e registrata.

In caso di ricostruzione è consentito mantenere la distanza preesistente senza convenzione tra i privati.

b)- Nelle zone agricole la distanza minima delle costruzioni dai confini di zona deve essere di mt. 20,00, con esclusione delle costruzioni esistenti e dei relativi ampliamenti ammessi con destinazione non agricola, nonché delle costruzioni agricole destinate alla sola residenza.

c)- E' ammessa la costruzione sul confine di proprietà, senza convenzione tra i privati, nei seguenti casi:

- ove sul lotto confinante esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista in confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente purchè ciò non comporti l'eventuale chiusura di aperture, salvo quelle ammesse dal Codice Civile;

- ove si tratti di autorimesse al servizio di fabbricati esistenti o di nuova costruzione aventi altezza massima al colmo non superiore a mt. 2,80 misurata dal piano di spiccatto al punto più alto dell'estradosso della copertura. Le autorimesse in questo caso non debbono comportare un'estensione superiore a un terzo della lunghezza complessiva del singolo lato di confine di proprietà con spazi privati di terzi.

- Tra le autorimesse in confine e le pareti dei fabbricati insistenti sul lotto confinante deve sussistere la distanza minima di mt. 3,00. Tale distanza è prescritta anche tra le autorimesse in confine e le pareti finestrate di fabbricati antistanti insistenti sullo stesso lotto, valendo la definizione di parte finestrata di cui al precedente par. 2.

- ove si tratti di nuove costruzioni pubbliche o di uso pubblico nonché di cabine ENEL e di impianti tecnologici di interesse pubblico;
 - ove si tratti di recinzioni e di autorimesse interrato.
- d)- E' ammessa la costruzione sul confine con zone soggette a diverse destinazioni all'interno della medesima proprietà ad esclusione delle zone destinate a servizi pubblici o di pubblico interesse.

9.4 -

Distanze dalle strade

a) Per gli interventi di nuova costruzione, escluse le ricostruzioni, la distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale, per strade pubbliche o di uso pubblico che non siano esclusivamente pedonali o a fondo cieco, e salvo particolari allineamenti e prescrizioni indicati dal P. di R. deve corrispondere a :

- mt.5,00 per strade di larghezza inferiore a mt.7,00
- mt.7,00 per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00
- mt.15,00 per strade di larghezza superiore a mt.15,00.

Sono fatte salve le distanze prescritte dal P. di R. in aree di rispetto stradale.

Per gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento nelle zone produttive la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale deve essere comunque almeno di mt. 7,00.

b) Eccezioni:

E' facoltà dell'Amministrazione di richiedere diversi allineamenti in considerazione di esigenze particolari, purché non venga diminuito il calibro stradale e non vengano alterati gli allineamenti prescritti dal P. di R.

ART. 10 – SPAZI PUBBLICI E STRADE

10.1 -

Definizione

Spazio pubblico è l'ambiente costituito dalle vie, dalle piazze e dagli spazi assimilabili, con esclusione delle aree del patrimonio pubblico acquisito o programmato non destinato alla pubblica circolazione.

10.2 -

Ciglio della strada e dello spazio pubblico

E' la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti e simili).

10.3 -

Calibro stradale

E' la misura della larghezza delle strade delimitate dai cigli.

Il P. di R. indica i calibri stradali delle strade, di nuova formazione e degli ampliamenti di quelle esistenti, limitatamente alle strade pubbliche o di uso pubblico programmato.

Il tracciato esatto delle strade esistenti consolidate potrà essere definito in sede di progetto esecutivo.

Il calibro delle strade esistenti consolidate potrà essere rettificato dall'Amministrazione, per particolari esigenze, in ampliamento.

10.4 -

Calibro minimo delle strade

Salvo il caso di accessi privati a fondo cieco, l'apertura di nuove strade libere al pubblico passaggio, è consentita solo ove prescritta dal P.di R. o in attuazione di Piani Attuativi inoltre in particolari casi di pubblica utilità stabiliti dall'Amministrazione.

Salvo i casi delle strade esistenti o stabilite dal P. di R., le nuove strade veicolari pubbliche o private debbono avere larghezza minima di mt. 8,00.

Gli accessi veicolari privati a fondo cieco e con lunghezza non superiore a mt. 50,00 debbono avere larghezza minima di mt. 5,00 e di mt. 7,00 se con lunghezza superiore a mt. 50,00.

10.5 -

Prescrizioni particolari

Qualora una strada privata non venisse convenientemente costruita e illuminata dai proprietari, l'Amministrazione potrà richiedere la chiusura verso gli spazi pubblici con ordinanza del Sindaco e provvedere all'esecuzione d'ufficio dei lavori occorrenti con costi a carico dei proprietari.

L'Amministrazione, a richiesta dei proprietari, qualora lo ritenga utile al pubblico interesse, potrà includere nell'elenco delle strade comunali strade private, previo l'eventuale pagamento di un contributo fissato dal Comune da effettuarsi "una tantum" da parte dei proprietari; l'Amministrazione può inoltre acquisire o assoggettare a servitù di uso pubblico strade private esistenti per ragioni di pubblica utilità.

ART. 11 - ALTEZZE

11.1 -

Altezza delle costruzioni

a) Quota e piano di spiccato

Quota di spiccatto è la quota del marciapiede fronteggiante l'area interessata dalla costruzione presa in ogni punto del marciapiede.

In mancanza di marciapiede la quota di spiccatto è la quota misurata a partire dalla quota della strada antistante, aumentata di cm. 15.

Se il fabbricato è arretrato più di mt. 10,00 dal ciglio stradale, si assume come quota di spiccatto la quota media del terreno occupato dal fabbricato.

Piano di spiccatto è il piano orizzontale passante per la quota di spiccatto.

b) Metodo di misurazione delle altezze

L'altezza delle costruzioni si misura dal piano di spiccatto secondo le seguenti destinazioni:

- Per fabbricati civili, con destinazione diversa da quella produttiva: fino alla quota dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. I volumi tecnici emergenti dalle coperture non sono soggetti a limitazioni di altezza purché giustificati da esigenze tecnologiche funzionali e di sicurezza correttamente inserite nel contesto architettonico. Nel caso in cui la copertura a falde inclinate riguardi un porticato o un piano abitabile, l'altezza si misura fino al punto medio dell'intradosso del piano di copertura inclinato.
- Per fabbricati produttivi, fino al punto massimo esterno dei fabbricati, compresi i porticati, le coperture e ogni coronamento, esclusi solo gli impianti tecnologici strettamente legati all'attività svolta.
- Per campanili, chiese, torri e monumenti pubblici, l'altezza, misurata fino al punto massimo esterno, non è soggetta alle limitazioni dell'altezza massima consentita dalle norme di P. di.R., purché compatibile con i caratteri del contesto urbano e ambientale.

11.2 -

Rapporti tra fronti e spazi aperti

Fronte della costruzione

- a) E' la figura geometrica rappresentata da una faccia del volume della costruzione e delimitata all'estremità inferiore e superiore rispettivamente dal piano di spiccatto e dall'estradosso dell'ultimo piano abitabile.
- b) La verifica grafica deve controllare che la fronte rimanga contenuta entro lo spazio pubblico antistante la nuova costruzione.
- c) Per le fronti di nuove costruzioni in angolo fra due strade è ammessa l'altezza unica di conguaglio che si ottiene dividendo la superficie complessiva delle fronti per lo sviluppo lineare delle fronti stesse.

- d) In interventi oggetto di Piani Attuativi il rapporto tra fronti e spazi aperti dovrà ottenere il miglior soleggiamento delle costruzioni in rapporto tra fronti dell'edificio e spazi pubblici prospicienti.

Eccezioni:

Non sono soggetti alla verifica di tali rapporti gli interventi di ricostruzione e tutti gli interventi nelle Zone NAF.

11.3 -

Sporgenze su spazi pubblici

Per le costruzioni consentite dalle presenti norme a filo stradale, è consentito l'aggetto su suolo pubblico di gronde, insegne, tende solari, che non sporgano dalle murature esterne della costruzione più di mt. 1,20.

Tali sporgenze debbono essere realizzate ad altezza dal piano di spiccatto non inferiore a mt. 4,50 e tali da non ostacolare la visibilità ed il traffico pedonale e veicolare oltreché compatibili con la figura architettonica degli edifici; in ogni caso sono ammesse solo in corrispondenza di un marciapiede e debbono essere contenute nella larghezza dello stesso. In tali casi non è ammessa la costruzione di balconi o altri aggetti permanenti.

In zona NAF dovranno essere valutate le caratteristiche architettoniche degli edifici interessati e la dotazione di idonei recapiti per le acque meteoriche a tutela della pubblica viabilità.

11.4 -

Altezza massima delle costruzioni

E' l'altezza massima delle nuove costruzioni ammessa dalle norme di zona.

Può essere espressa:

- in metri e misurata come prescritto dal precedente punto 11.1;
- in numero massimo di piani abitabili fuori terra per i soli fabbricati civili con l'esclusione dei fabbricati produttivi.

Nel caso sia presente l'indicazione in metri sia in numero massimo di piani devono essere rispettati entrambi i limiti.

Nel computo dei piani sono compresi tutti i piani fuori terra, compreso il sottotetto se abitabile, ed è escluso il piano terreno a porticato.

11.5 -

Altezza minima dei locali

a)- Altezza media dei locali

E' il rapporto tra il volume reale e la superficie utile dei singoli locali ed è misurata da pavimento a soffitto finito.

Se il soffitto è inclinato è misurata dal pavimento al punto medio del soffitto finito.

b)- Altezza minima

L'altezza media dei locali non deve essere minore di mt. 2,70 in tutti i locali con permanenza di persone.

L'altezza media può essere ridotta a:

- mt. 2,40 nei bagni, negli antibagni, negli spogliatoi, nei locali di servizio con destinazione alla residenza nonché nei locali abitabili ricavati nei sottotetti di tutti gli edifici;

- mt. 2,10 negli spazi destinati a corridoi, disimpegni di edifici con destinazione esclusivamente residenziale nonché in tutti i locali comunque non destinati alla permanenza di persone.

E' fatta salva la norma relativa alle autorimesse di cui al precedente art. 7.3 nonché le maggiori altezze eventualmente prescritte da altre norme o regolamenti relative alla sicurezza e all'igiene degli ambienti di lavoro.

Negli edifici esistenti nonché in tutti gli interventi relativi alle zone NAF può essere autorizzata la conservazione di minori altezze purché siano assicurate idonee condizioni di utilizzo anche in relazione alla salubrità dei locali.

La distanza minima tra pavimento e soffitti finiti non può essere inferiore a mt. 2,10 ad eccezione dei locali abitabili dei sottotetti dove l'altezza minima d'imposta è ridotta a mt. 1,80.

c)- Soppalchi

L'altezza minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere inferiore a mt. 2,30.

La stessa minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove il soppalco sia destinato alla permanenza di persone.

La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a 1/2 di quella del locale soppalcato.

L'altezza minima può essere ridotta a mt. 2,10 sia sopra che sotto il soppalco ma in tal caso la superficie di questo non potrà superare 1/3 di quella del locale soppalcato.

ART. 12 - PORTICATI

12.1 -

Sono costruzioni costituite da una copertura piana o a falde inclinate, aperte almeno su un lato. Possono essere realizzate solo se al servizio di altre costruzioni con specifica destinazione d'uso sulla medesima area di pertinenza, distaccati oppure in aderenza o inseriti nelle stesse.

Sono tali le tettoie, i loggiati, i portici ed i balconi coperti.

12.2 -

L'altezza utile minima interna dei porticati deve essere di mt. 2,00 misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura piano o all'intradosso della gronda delle coperture inclinate.

L'altezza massima è la stessa prescritta dalle norme di zona ed è misurata come indicato dal precedente art. 11.1b).

12.3 -

La chiusura totale dei porticati, anche mediante infissi apribili comporta la verifica della destinazione d'uso del vano che ne deriva nonché degli indici di fabbricabilità prescritti dalle norme per la zona interessata.

La chiusura dei porticati nelle Zone NAF, ove ammessa dalle rispettive norme di zona, non è soggetta alla verifica degli indici di fabbricabilità.

ART. 13 - PIANO ABITABILE

13.1 -

E' il piano ove sussiste uno o più locali abitabili, tali in base alla loro destinazione d'uso ed ai requisiti prescritti dalle presenti norme.

I piani abitabili ricavati nei sottotetti (mansarde) debbono essere accessibili attraverso rampe o scale a struttura fissa anche se in presenza di ascensore.

ART. 14 – AREA DI PERTINENZA E ASSERVIMENTI VOLUMETRICI

14.1 -

Costituiscono aree di pertinenza delle costruzioni realizzate o da realizzare, le aree considerate per il calcolo degli indici urbanistici prescritti dalle norme di zona.

Il rapporto di pertinenza risulta dagli elaborati del progetto e dai relativi atti di proprietà da presentare prima del rilascio del titolo edilizio ovvero prima della esecutività della D.I.A.

Il trasferimento di volumetrie può essere consentito solo tra aree confinanti aventi la medesima destinazione urbanistica asservite con apposito atto notarile trascritto da allegare in copia all'istanza edilizia.

Il trasferimento può comportare un incremento massimo del 20% della volumetria ammessa sul lotto da edificare ovvero della volumetria legittimamente realizzata e/o autorizzata sul lotto ricevente nel rispetto dei rimanenti indici urbanistici di zona.

Si considerano confinanti anche le aree fronteggianti che siano separate da una strada, esistente o in progetto.

Sono fatte salve tutte le rimanenti verifiche urbanistiche previste dalle presenti norme che dovranno essere compiute esclusivamente sulla superficie di competenza del lotto oggetto dell'intervento.

L'Amministrazione Comunale raccoglie copia degli atti di trasferimento delle volumetrie in apposito registro.

Le superficie considerate come pertinenze e le superfici comunque asservite non potranno più, a prescindere da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà, essere considerate ai fini del calcolo della superficie fondiaria utile per nuovi interventi edilizi.

14.2 -

Per gli edifici esistenti si considera di pertinenza l'area di sedime oltre all'area circostante a detti fabbricati utilizzate per il calcolo dei volumi e per la verifica degli indici urbanistici in occasione dell'atto abilitativi relativo agli edifici medesimi.

In mancanza di detti atti l'area di pertinenza si individua applicando gli indici urbanistici prescritti dal P. di R. all'area di sedime nonché all'area circostante a detti edifici che risultino, alla data di adozione del P. di R. della medesima proprietà del fabbricato prescindendo da successivi frazionamenti catastali.

Per gli edifici di interesse storico-monumentale esterni al NAF sono fatte salve le delimitazioni delle pertinenze storicamente definite.

PARTE SECONDA : PARAMETRI URBANISTICI

ART. 15 – DEFINIZIONE DELLE UNITA' DI MISURA

15.1 -

Le unità di misura degli indici urbanistici sono :

St = superficie territoriale

Corrisponde all'intera superficie delle aree oggetto di Piani Attuativi (A.T., P.E.R., A.C.C.R., P.E.A.E., A.R.U.) incluse le aree con destinazione pubblica o di uso pubblico in forza delle prescrizioni del P. di R. o della disciplina del Piano Attuativo, nonché le aree di rispetto stradale e di zona.

Sf = superficie fondiaria

Corrisponde all'intera superficie dell'area di pertinenza di ciascun fabbricato al netto di strade e spazi pubblici esistenti o di progetto e al lordo delle corrispondenti aree di rispetto stradale e di zona.

Slp = superficie lorda di pavimento

Corrisponde alla superficie di ciascun piano, entro e fuori terra, al lordo delle murature interne e perimetrali ed al netto di :

- vani di scale e ascensori di uso comune a più di una unità funzionale;
- cabine elettriche ed idriche, centrali termiche e di condizionamento, silos, locali destinati esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici;
- le cantine interrato o seminterrato purchè emergenti dal piano naturale del terreno per un'altezza non superiore a 100 cm. misurata dal piano pavimento finito del piano terra;
- le autorimesse fuori terra al servizio dei fabbricati non eccedenti l'indice P min delle norme di zona;
- le parti non abitabili dei sottotetti. Sono, viceversa, considerate nella Slp le parti di sottotetto aventi altezza minima di mt. 1,80 e una estensione non frazionata pari ad almeno il 50% della superficie del sottotetto a prescindere dalla presenza di collegamenti , accessi, controsoffitti, partizioni interne o aperture esterne.
- i porticati.

I vani di scale e ascensore per l'uso di una sola unità funzionale sono computati solo una volta per la superficie di proiezione alla base.

V = Volume

Si calcola moltiplicando la Slp di ciascun piano per l'altezza virtuale di mt. 3,00 per edifici o parti di edifici.

Detta unità di misura viene utilizzata ove prescritta dalle norme del P. di R. ed in applicazione di deliberazioni e norme che facciano riferimento al volume.

Nel caso di interventi di riconversione a fini residenziali di edifici produttivi dismessi in ambito TUC residenziale il calcolo della volumetria recuperabile è effettuato sul volume reale come definito dall'art. 11.1 lettera b) per gli edifici produttivi nel rispetto degli altri indici per la zona TUC residenziale di cui all'art. 18.1.1 e, comunque, entro il limite massimo di 2mc./mq.

Sc = Superficie coperta

E' la superficie risultante dalla proiezione sul terreno delle parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti aperte (porticati, balconi, gronde, pensiline) che non sporgano rispetto alle superfici esterne delle strutture perimetrali, più di mt. 1,50.

La parte eccedente di dette sporgenze è computata nella superficie coperta.

Vt = Verde traspirante

E' la parte della superficie del terreno di pertinenza dei fabbricati non occupata dalla superficie coperta delle costruzioni fuori terra o da altre costruzioni in sottosuolo, né dalle pavimentazioni.

E' destinata al verde ed al ravvenamento del terreno; la sua utilizzazione non deve provocare l'inquinamento del suolo e del sottosuolo.

Le autorimesse, documentatamente non realizzabili nel piano interrato sottostante l'edificio principale, sono comprese nella superficie a verde traspirante alle seguenti condizioni:

- completamente interrate
- comprese nella quantità prescritta dall'indice P min. delle norme di zona
- con copertura a verde con almeno cm. 50 di terreno e soluzioni tali da assicurare l'efficacia nel tempo della dispersione nel sottosuolo.

Le pavimentazioni costituite da autobloccanti sono calcolate al 50% per la verifica del verde traspirante a condizione che siano posate "a secco" su fondo in materiale permeabile.

H = Altezza delle costruzioni

E' definita dal precedente art. 11.1.

P = Parcheggio

E' definito dal precedente art. 7.1.

ART. 16 – DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

16.1 -

Sono i seguenti indici che definiscono l'utilizzazione edificatoria delle zone previste dal P. di R.:

It = Indice di fabbricabilità territoriale

Viene usato per le aree oggetto di Piani Attuativi. E' riferito all'intera superficie territoriale St definita dal precedente art. 15.

E' espresso nei seguenti modi:

-mc./mq.: è il rapporto tra il volume (V) e la superficie territoriale (St), espresso in metri cubi.

-mq./mq.: è la superficie lorda di pavimento (Slp) da realizzare per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St), espressa in metri quadrati.

If = Indice di fabbricabilità fondiaria

E' riferito alla superficie fondiaria = Sf.

E' espresso in:

-mc./mq.: è il rapporto tra il volume (V) e Sf, espresso in mc.

-mq./mq.: è la Slp da realizzare per ogni mq. di Sf, espressa in mq.

Rc = Rapporto di copertura

Esprime il rapporto percentuale massimo ammesso tra la Sc e la Sf.

Vt min = Verde traspirante minimo

Esprime il rapporto percentuale minimo prescritto tra la superficie destinata a verde traspirante (Vt) e la Sf.

La verifica dell'indice Vt min viene fatta sulla Sf al netto dell'area destinata a parcheggi aggiuntivi come definiti dall'art. 7.1 e).

H max = Altezza massima

E' l'altezza (H) massima ammessa per le nuove costruzioni ed è espressa in metri o in numero di piani fuori terra.

Se è espressa nei due modi debbono essere rispettati entrambi i limiti.

P. min. = Parcheggio minimo

E' la dotazione di spazi destinati al parcheggio coperto o scoperto al servizio della costruzione comprensivo degli spazi di manovra.

PARTE TERZA: DISCIPLINA DELLE ZONE URBANISTICHE

ART. 17 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)

Comprende le parti di territorio pressoché interamente edificate e caratterizzate prevalentemente dalla presenza di costruzioni con impianto a corte (con o senza ballatoio) che prospettano sugli spazi pubblici creando cortine continue che determinano un ambiente urbano tipico dell'aggregato lombardo di origine rurale.

La presenza di costruzioni di realizzazione relativamente recente, non adeguate all'ambiente e fisicamente inserite nella zona, non può costituire specifica zona a sé stante.

Le zone NAF sono perimetrare come zona di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi e per gli effetti dell'Art. 27 della L. 457/78.

Gli interventi nella zona NAF devono essere finalizzati al pieno riutilizzo degli edifici attraverso strumenti di intervento adeguati alle caratteristiche storico-morfologiche degli stessi.

Gli interventi devono assicurare la conservazione di tutti gli elementi che concorrono a definire l'insieme dell'intero organismo edilizio e dell'ambiente urbano circostante.

Gli interventi saranno conformi alle seguenti prescrizioni:

Destinazione d'uso principale: c - residenziale

Le diverse destinazioni d'uso sono ammesse anche all'interno dei cortili. Le attività commerciali ed artigianali sono estensibili anche ai piani superiori purché provviste di scala a servizio esclusivo della o delle attività.

Destinazioni comunque non ammesse:

b.2.- b.4.- b.5. - d.6.- a.5.- a.7.- d.1/1.- d.1/4.- d.3/3.- d.3/5.- d.4/3.- d.4/4.- d.4/5.(MS2 e GS) - d.4/6.- d.4/8.- d.5/1.- d.5/2 - d.5/3.

17.1 – Presentazione dei progetti

I progetti di intervento devono essere sostenuti da un accurata indagine sugli elementi storici ed edilizi del fabbricato estesi anche alle relazioni tra questo e il contesto al quale appartiene (corte, sequenza edificata etc.).

Il progetto dovrà essere corredato da tutta la documentazione tecnica che, nel rispetto delle norme del regolamento edilizio, consenta una precisa conoscenza degli elementi costitutivi del fabbricato e delle sue condizioni di conservazione.

Il progetto dovrà riportare:

- la coerente integrazione dei corpi di fabbrica nel tessuto edificato circostante ed in particolare nel comparto (corte urbana) nel quale l'edificio si inserisce;
- l'accessibilità e le relazioni con la rete viaria;
- il partito architettonico delle fronti;

- la sequenza dei colori di facciata;
- l'indicazione dei materiali e delle finiture;
- la collocazione delle insegne ed altri distintivi urbani;
- la sistemazione delle aree esterne evidenziando il tipo e la separazione dei percorsi;
- le destinazioni d'uso esistenti e quelle previste;
- le modifiche distributive e volumetriche;
- le coloriture utilizzate per intonaci ed altri elementi di facciata (serramenti, modanature etc.) che siano espressione di una lettura coerente delle sequenze degli edifici circostanti.

17.2 – Tipologie e modalità di intervento

Ferme restando le vigenti disposizioni di legge in materia, per quanto riguarda l'approvazione delle istanze di intervento nella zona NAF si specifica che le diverse tipologie di intervento sono soggette alle seguenti procedure:

Piani Attuativi: sono soggetti a preventiva approvazione di Piano Attuativo gli interventi di ristrutturazione urbanistica con conseguente ridisegno del tessuto urbanistico circostante;

Ove per detti ambiti siano indicate le soluzioni planivolumetriche, tali soluzioni debbono intendersi vincolanti per il tipo di intervento, nel rispetto degli indici assegnati al piano stesso.

Il Consiglio Comunale può definire all'interno delle zone NAF nuovi ambiti soggetti a Piani Attuativi. In ogni caso i nuovi Piani Attuativi.

Unità Minima di Intervento (U.M.I.): sono subordinati contestuale progetto di inquadramento esteso alla U.M.I. definita dal P. di R.:

- gli interventi di recupero edilizio con integrazione edilizia ammessi dal P. di R.;
- gli interventi di nuova edificazione di autorimesse ove consentito dal P. di R.;
- gli interventi di sostituzione edilizia e di recupero a fini abitativi di edifici con destinazione diversa da quella residenziale;
- gli interventi di sistemazione e riordino degli spazi esterni comuni (corte, accessi, percorsi, aree verdi etc.)

Il progetto dovrà adottare idonei interventi/provvedimenti per assicurare l'accesso e la sosta dei veicoli nel comparto e una disposizione dei volumi coerente con l'articolazione degli edifici presenti.

Devono essere assicurate adeguate condizioni di aerazione e soleggiamento sia degli edifici in progetto sia di quelli esistenti in ogni caso non peggiorative di quelle preesistenti.

Intervento edilizio diretto: sono soggetti a intervento edilizio diretto i progetti riguardanti la singola unità immobiliare o il singolo fabbricato che non ne alterano sagoma e volume.

17.3 - Dotazione di aree standard

Gli interventi che consentano cambi di destinazione d'uso devono prevedere il reperimento degli standard urbanistici nell'entità prevista dal P. di R. come da disposizione di legge e secondo le modalità dell'art. 4.11.

17.4 - Recupero dei sottotetti

Non è da considerarsi incremento volumetrico l'utilizzo di sottotetti.

Si definiscono sottotetti gli spazi sovrastanti l'ultimo piano abitabile degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza.

I sottotetti devono essere già esistenti e l'edificio in cui si trovano deve essere destinato "in tutto o in parte a residenza".

Il recupero abitativo dei sottotetti è ammesso soltanto nel caso in cui gli edifici interessati siano serviti da tutte le urbanizzazioni primarie.

Il recupero può avvenire "a solo scopo residenziale".

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti, salvo quelle relative all'altezza interna delle abitazioni.

I locali sottotetto dovranno rispettare le norme dettate dall'art. 14 della L.R. n° 6/1989 sull'abbattimento delle barriere architettoniche, ma ciò limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità degli alloggi.

Ai fini di una corretta applicazione della normativa vigente si stabilisce che il recupero ai fini abitativi dei sottotetti nella zona NAF è ammissibile solo se vengono mantenuti il volume edilizio originario e la sagoma reale dell'edificio.

Fanno eccezione gli interventi su edifici recenti e classificati come incoerenti con le tipologie storiche per i quali sono ammessi gli interventi di modifica di altezza di colmo e di gronda solo se finalizzati alla ricomposizione degli andamenti prospettici degli edifici circostanti.

17.5 – Classificazione degli edifici

Le categorie di intervento sono quelle definite dall'art.27 della legge regionale 12/2005 e del Regolamento Edilizio Comunale.

Esse sono applicabili al NAF in relazione ai diversi valori storico architettonici e alle diverse condizioni strutturali riscontrati nei singoli fabbricati e nel comparto che li ospita.

Il P. di R. individua gli immobili in funzione delle caratteristiche proprie possedute e del significato urbano che essi rivestono.

- Edifici di rilevante significato urbano

Unità e complessi edilizi che concorrono a definire l'immagine del centro abitato e che svolgono le funzioni pubbliche o di interesse pubblico più importanti per la comunità di Cardano al Campo.

Tali sono la Chiesa parrocchiale, Casa Rosetta e altri edifici religiosi, Edifici per le attività civiche (Municipio, Villa Prandi, Torre e altri edifici pertinenziali), Casa Paolo VI.

Si tratta di immobili nei quali la funzione pubblica si esprime in forme e caratteri tipologici estremamente diversificati.

Comprendono sia edifici vincolati con specifico provvedimento ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs 42/2004) sia immobili privi di intrinseci valori storici e purtuttavia legati al soddisfacimento delle esigenze della collettività.

- Edifici con tipologia tradizionale

Unità e complessi edilizi che conservano, in tutto o in parte, caratteri tipologici e architettonici storici. In particolare si tratta di "case a corte", complessi edilizi organizzati attorno ad uno spazio comune interno, sul quale affacciano le abitazioni e gli edifici di servizio, oppure "case in linea", organizzate a ridosso di spazi pubblici come strade o piazze.

- Edifici parzialmente alterati

Unità e complessi edilizi analoghi ai precedenti, nei quali interventi recenti hanno parzialmente alterato i caratteri tipologici e architettonici originari.

- Edifici integralmente ristrutturati

Singole unità e complessi edilizi analoghi ai precedenti, integralmente ristrutturati in epoca recente; pur conservando dimensioni e collocazione nel lotto coerenti con l'impianto urbanistico storico, presentano caratteristiche strutturali, tipologiche e formali prive di interesse storico-architettonico e, talvolta, in contrasto con i caratteri del contesto.

- Edifici di sostituzione

Unità e complessi edilizi realizzati in epoca recente in sostituzione di edifici o tessuti urbani precedenti, le cui caratteristiche strutturali, tipologiche e formali risultano prive di interesse storico-architettonico oppure in contrasto con i caratteri del contesto.

- Pertinenze ed edifici strumentali

Strutture minori, rimesse, depositi spesso legate ad antichi utilizzi rurali come i fienili o ricoveri di animali che conservano alcune caratteristiche edilizie che richiamano la memoria storica dei luoghi.

17.6 – Interventi su edifici di rilevante significato urbano

a. Ferme e prevalenti restando le disposizioni di tutela dei beni culturali, in applicazione del D.Lgs 42/2004, sugli edifici speciali sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- interventi di adeguamento, anche volumetrico, necessari allo svolgimento del servizio di interesse pubblico cui gli edifici sono preposti.

b. Gli interventi ammessi devono assicurare:

- il restauro o ripristino dei fronti esterni e interni, e della configurazione dei prospetti, nel caso di immobili soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004;
- il mantenimento o il ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo caratteristico dell'unità edilizia interessata;
- il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, esclusivamente nell'ambito di operazioni unitarie di restauro e sulla base di adeguata documentazione storica;
- i casi di integrazione volumetrica necessaria per lo svolgimento delle funzioni proprie dell'edificio non potranno riguardare gli edifici soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004. Negli altri casi i nuovi volumi debbono contribuire a una efficace rappresentazione del significato pubblico della struttura utilizzando un linguaggio architettonico consono al ruolo dell'edificio e al contesto urbano nel quale si colloca.

17.7 – Interventi su edifici con tipologia tradizionale

a. Nei limiti e alle condizioni stabilite nei commi seguenti, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.
- ristrutturazione edilizia.

b. Gli interventi ammessi devono assicurare:

- il mantenimento o il ripristino della configurazione dei prospetti esterni e interni, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione nel caso di facciate di comprovata coerenza con le tipologie edilizie rappresentative della storia edilizia locale; sono ammesse modifiche delle aperture:
 - quando mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino aperture pre-esistenti ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo;
 - nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti, purché in coerenza (per allineamenti, forma e dimensione) con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia;

- il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale, per quanto non recuperabili, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico;
 - il mantenimento o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, logge, atri, porticati e simili; sono ammessi interventi di modifica, sostituzione o aggiunta di altri collegamenti verticali e orizzontali necessari ai fini del recupero funzionale dell'unità abitativa;
 - il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, esclusivamente nell'ambito di operazioni unitarie di restauro e sulla base di adeguata documentazione storica;
 - l'eliminazione delle superfetazioni.
- c. Sono ammessi gli interventi di chiusura vetrata, parziale o totale, delle logge e delle scale esterne nelle corti, solamente nell'ambito di un'operazione di restauro o risanamento conservativo che interessi l'intera unità edilizia e i suoi spazi di pertinenza, a condizione che:
- gli elementi di chiusura a vetro, posti sul filo interno, consentano la visibilità degli elementi tipologici e architettonici tradizionali preesistenti (elementi verticali e orizzontali quali solette, ringhiere, montanti, etc.), che devono essere conservati;
 - gli elementi incongrui vengano rimossi.
- d. L'accorpamento e la suddivisione di unità immobiliari sono ammessi a condizione che siano rispettate le disposizioni dei commi precedenti e sia dimostrata la coerenza dell'assetto proposto rispetto alle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia.

17.8 – Interventi su edifici parzialmente alterati

- a. Nei limiti e alle condizioni stabilite nei commi seguenti, sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia.
- b. Gli interventi ammessi devono assicurare la conservazione degli elementi tecnico-costruttivi caratterizzanti il tipo edilizio che siano tuttora sussistenti nel caso di coerenza filologica con le tipologie edilizie rappresentative della storia edilizia locale. In particolare:
- laddove si siano conservati elementi strutturali originali, quali murature portanti, solai e volte, tetto, collegamenti orizzontali e verticali principali che costituiscono elementi edilizi originali e rappresentativi della storia dell'edificio, vanno mantenuti nella loro quota e posizione; in presenza di parti danneggiate, è ammesso il ripristino con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti

a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti; è comunque ammessa l'apertura di porte interne o varchi;

- laddove si siano conservati i prospetti, è obbligatorio mantenere le aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; nuove aperture aventi forma e dimensioni analoghe a quelle delle aperture storiche esistenti sono ammesse solamente ove costituiscano una composizione coerente con quella originaria;

- laddove si siano conservate le logge, è obbligatoria la loro conservazione; sono ammessi interventi di chiusura vetrata parziale o totale che non interferiscano nella lettura della struttura edilizia tradizionale;

- laddove si siano conservati gli androni, devono essere mantenuti nella loro posizione e forma.

c. Qualora si intervenga sull'involucro e sulle facciate, devono essere eliminate le alterazioni principali:

- sostituendo gli elementi incongrui e impiegando, al loro posto, elementi ricorrenti nell'edilizia storica, in relazione a: forma e decoro delle aperture; caratteristiche degli aggetti; paramenti e finiture esterne; dimensione di cancelli, androni e portoni di accesso alle corti e ai cortili;

- demolendo le superfetazioni e gli elementi costruiti con materiali impropri e di risulta, potendo ricollocare in diversa posizione le corrispondenti volumetrie;

- provvedendo al riordino degli impianti tecnologici (antenne, parabole, condizionatori e simili).

d. È ammesso il ripristino di parti eventualmente crollate o demolite, sulla base di adeguata documentazione storica.

e. L'accorpamento e la suddivisione di unità immobiliari sono ammessi a condizione che siano rispettate le disposizioni dei commi precedenti e sia dimostrata la coerenza dell'assetto proposto rispetto alle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia.

17.9 – Interventi su edifici integralmente ristrutturati

a. Nei limiti e alle condizioni stabilite nei commi seguenti, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;

- ristrutturazione edilizia.

b. Sono ammessi il ripristino, la sostituzione, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di elementi anche costitutivi dell'unità edilizia, oppure di impianti, e ciò anche mediante svuotamento dell'unità edilizia, con mantenimento delle sole strutture perimetrali e rifacimento dell'interno, e anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, nonché dei collegamenti verticali ed orizzontali.

c. Qualora si intervenga sull'involucro e sulle facciate, devono essere eliminate le alterazioni principali:

- sostituendo gli elementi incongrui e impiegando, al loro posto, elementi ricorrenti nell'edilizia storica, in relazione a: forma e decoro delle aperture; forma e dimensione di cancelli, androni e portoni di accesso alle corti e ai cortili; caratteristiche degli aggetti; paramenti e finiture esterne; a questo scopo devono fare prioritariamente riferimento agli elementi documentati nella relazione;
- demolendo le superfetazioni e gli elementi costruiti con materiali impropri e di risulta, potendo ricollocare in diversa posizione le corrispondenti volumetrie;
- provvedendo al riordino degli impianti tecnologici (antenne, parabole, condizionatori e simili).
- devono essere conservati o recuperati gli androni e le logge.

17.10 – Interventi su edifici di sostituzione

a. Nei limiti e alle condizioni stabilite nei commi seguenti, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia.

b. Sono ammessi il ripristino, la sostituzione, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di elementi anche costitutivi dell'unità edilizia, oppure di impianti, e ciò anche mediante svuotamento dell'unità edilizia, con mantenimento delle sole strutture perimetrali e rifacimento dell'interno, e anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, nonché dei collegamenti verticali ed orizzontali.

c. Gli interventi di sostituzione edilizia sono ammessi subordinatamente alla presentazione di un piano di recupero. In tal caso deve essere assicurata la conservazione o la realizzazione dei percorsi pedonali di uso pubblico.

17.11 – Interventi su pertinenze ed edifici strumentali

a. Nei limiti e alle condizioni stabilite nei commi seguenti, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

b. Gli interventi devono assicurare:

- il mantenimento delle strutture murarie perimetrali e delle caratteristiche dei prospetti, essendo vietato l'inserimento di aperture non corrispondenti alla logica distributiva propria dell'edificio.
- Il restauro e valorizzazione degli elementi architettonici caratteristici, nonché ripristino degli elementi originali alterati.

c. Nel rispetto delle disposizioni del comma b, sono ammessi il ripristino, la sostituzione, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di elementi anche costitutivi dell'edificio, oppure di impianti, e ciò anche mediante svuotamento,

dopo tamponamento delle aperture esterne e messa in opera dei necessari rinforzi, dell'edificio stesso, con mantenimento delle sole strutture perimetrali e rifacimento dell'interno, e anche con variazioni delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, nonché dei collegamenti verticali e orizzontali. In particolare, si ammette l'inserimento di un solaio intermedio nel caso in cui gli edifici presentino vani a doppia altezza.

d. È consentita la modifica dell'uso, con la perdita del carattere di pertinenzialità, a condizione che non siano previste opere di suddivisione delle corti.

17.12 – Corti comuni e spazi aperti

a. Arredi storici

Gli elementi di arredo che possiedono caratteristiche di interesse storico, quali fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili, devono essere conservati, essendo ammesso il ripristino o la ricostruzione filologica delle parti crollate o demolite.

b. Muri e altri elementi di delimitazione

Gli elementi di delimitazione perimetrali realizzati con materiali tradizionali lavorati secondo la tradizione locale devono essere conservati. La loro sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero la loro ricostruzione per quanto distrutti, deve essere effettuata se possibile con i medesimi materiali, e comunque con materiali ricorrenti nell'edilizia storica.

c. Gli elementi di delimitazione aventi caratteristiche incongrue con il contesto storico vanno eliminati e sostituiti con elementi aventi caratteristiche analoghe a quelle ricorrenti nell'edilizia storica. La scelta dei colori degli elementi di delimitazione deve essere riferita al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi elementi.

d. Non sono ammessi il mantenimento e la realizzazione di elementi di delimitazione che interrompono la continuità dei percorsi pedonali. Il Comune può prescrivere la rimozione nel caso di interventi subordinati a provvedimento abilitativo.

e. Le pertinenze esistenti, prive di valore storico, possono essere ristrutturare anche con eventuale loro demolizione e ricollocazione, a condizione che si determini un assetto complessivo coerente con il contesto insediativo, con particolare riferimento alla composizione dei volumi, e sia assicurato il decoro complessivo degli spazi aperti pertinenti.

f. Non sono ammessi il mantenimento e la realizzazione di baracche e manufatti realizzati con materiali impropri, di cui il Comune può prescrivere la demolizione nel caso di interventi subordinati a provvedimento abilitativo.

g. Le pertinenze delle unità edilizie devono conservare il loro carattere di accessorietà anche a dopo l'esecuzione degli interventi, consentendo così la lettura del fabbricato principale originario.

h. Negli spazi d'uso esclusivo sono ammesse esclusivamente nuove pertinenze stagionali o per arredo da giardino, quali serre temporanee, gazebo, berceaux, pergolati etc., purché facilmente amovibili, realizzate con materiali consoni e prive di parti in muratura.

i. Gli spazi scoperti possono essere pavimentati o sistemati a verde, a condizione che sia perseguita la massima uniformità all'interno delle corti e degli spazi comuni. Le pavimentazioni devono utilizzare materiali ricorrenti nella tradizione storica urbana locale come ciottoli di fiume, pietra. Può essere ammesso l'uso di elementi prefabbricati o di altra natura purché di foggia e colore compatibili con le pavimentazioni storiche e previo parere della Commissione per il Paesaggio di cui all'art.81 della l.r. 12/2005.

È espressamente vietata la realizzazione di piazzali in cemento o in asfalto.

Sono vietate ulteriori suddivisioni interne, mediante opere in muratura e recinzioni.

È vietata la realizzazione di rampe di accesso a locali interrati salvo il caso di piani di recupero e di condizioni nelle quali è possibile utilizzare spazi aperti che non interferiscano con l'unità della corte oggetto di intervento.

17.13 – Unità Minime di Intervento (U.M.I.)

Il P. di R. individua dei comparti chiamati Unità Minime di Intervento (U.M.I.) nei quali si possono realizzare interventi di riordino edilizio e di integrazione volumetrica che possono riguardare anche una singola porzione del comparto interessato a condizione che il progetto sia esteso a tutto l'ambito perimetrato e dimostri la compatibilità dell'intervento con la conservazione e la valorizzazione complessiva del comparto.

Si tratta di ambiti nei quali il recupero dell'edificato si è già in buona parte realizzato e che deve essere completato anche con modeste alterazioni della disposizione volumetrica in atto che consentono un più razionale ed efficiente utilizzo del sistema edificato e degli spazi aperti di pertinenza.

In tale caso si potrà accedere al beneficio dell'incremento volumetrico consentito pari al 20% del volume originario accertato della singola unità da recuperare come previsto dall'art. 3.3 delle presenti norme.

La compatibilità del progetto è valutata dalla Commissione per il Paesaggio di cui all'art. 81 della l.r. 12/2005 e deve comprendere:

- Un progetto planivolumetrico esteso a tutto il comparto interessato (in genere coincidente con l'intera corte di appartenenza del fabbricato). Questo elaborato deve dimostrare la coerenza d'insieme del riordino/integrazione proposto in relazione alla forma, alla consistenza volumetrica e alla configurazione architettonica degli edifici esistenti.
- L'individuazione delle aree pertinenziali disponibili per ricovero o sosta degli autoveicoli per almeno 1 posto auto per ogni nuova unità immobiliare prevista dal progetto. Tali aree saranno oggetto di vincolo urbanistico al servizio delle nuove unità immobiliari.
- La verifica dell'idoneità degli accessi dalla strada pubblica
- La esplicita sottoscrizione della proposta plani volumetrica da parte di tutte le proprietà incluse nel perimetro del comparto U.M.I.

Procedura:

della approvazione del progetto in comparto U.M.I. che preveda integrazione/incremento delle volumetrie esistenti, devono essere informate prima del rilascio del permesso di costruire, le proprietà coinvolte dall'intervento al fine di accertare eventuali condizioni giuridiche ostative della attuazione del progetto.

17.14 – Disposizioni generali per gli interventi nel NAF

Gli interventi ammessi nella zona NAF devono rispettare le disposizioni seguenti.

a. Altezza

L'altezza massima degli edifici è pari a quella esistente, salvo le possibilità stabilite per interventi di integrazione volumetrica nell'ambito delle U.M.I.

b. Coperture, infissi, intonaci, finiture esterne, colore

Devono essere conservati o ripristinati i seguenti elementi architettonici esterni, nel caso in cui abbiano mantenuto le caratteristiche prenovescentesche:

- coperture, essendo prescritta la conservazione o il ripristino della tradizionale copertura a falde con manto in tegole a canale di cotto (coppi) ovvero di tipo portoghese o marsigliese, mensole in legno, canali di gronda in rame;
- infissi, che vanno sostituiti, ove necessario, in legno o con altri materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; l'utilizzo di materiali e tecnologie innovative può essere consentito in relazione alla tipologia dell'edificio interessato purchè coerentemente inserite nel progetto di recupero rispettosi della lettura dei caratteri edilizi peculiari del fabbricato e subordinatamente al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio;
- intonaci, che devono essere risarciti con malta e tinte chiare analoghe a quelle originarie, e mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce

e del cemento; non sono ammesse pareti esterne in mattoni, o in altri materiali, faccia a vista, salvo i casi in cui tali soluzioni siano dimostrabili come proprie e caratterizzanti l'edificio interessato nella situazione originaria o come effetto della sua crescita organica nel tempo;

- porte, finestre e altre aperture in pietra, o altro materiale caratteristico della tradizione locale, che vanno restaurate o ripristinate utilizzando il medesimo materiale preesistente, ovvero quello degli stessi elementi architettonici presenti nello specifico edificio;

- elementi decorativi dei prospetti, come cornici in pietra, griglie e balconi in ferro, rilievi, statue, affreschi, formelle, targhe e simili, che, di norma, non possono essere rimossi, alterati né sostituiti.

Nel caso in cui siano fatiscenti e non recuperabili, è prescritta la sostituzione, con lo stesso materiale, di:

- elementi architettonici irrecuperabili in pietra, marmo, mattoni e simili, quali lesene, capitelli, bancali e soglie, mensole, cornici, decorazioni interne ed esterne, e altro;

- elementi e strutture in legno caratteristiche della tradizione locale, come trabeazioni, soffitti interni, e simili.

In caso di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria può essere richiesta la rimozione di recinzioni, cornici e sbalzi, manti di copertura, infissi e serramenti, estranei alla tradizione locale, e la loro sostituzione con materiali idonei.

La scelta dei colori da usare nei prospetti esterni deve essere riferita al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi prospetti.

c. Impianti tecnologici

È consentito riordinare e installare:

- canne fumarie e comignoli, in conformità alle caratteristiche dell'edificio interessato, preferibilmente nei cavedi o in analoghi spazi interni, e comunque integrando le canne fumarie nelle strutture murarie, e riproducendo le caratteristiche formali tradizionali dei comignoli;

- impianti tecnologici di servizio, posizionati preferibilmente negli spazi scoperti interni non caratterizzati e collocati in modo tale da non compromettere l'unitarietà delle corti;

- impianti idrici, di fognatura, di scarico pluviale e simili;

- impianti di riscaldamento e condizionamento, a condizione che i condizionatori esterni siano collocati in facciate non prospicienti la viabilità pubblica;

- pannelli solari e fotovoltaici complanari, di norma nelle falde non prospicienti la viabilità pubblica;

- ascensori e montacarichi qualora non compromettano i valori architettonici e le caratteristiche tipologiche dell'edificio interessato, nonché il profilo altimetrico

delle coperture; in particolare non sono ammessi volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti e caratteristiche dell'edificio interessato, con trasformazione, anche parziale, in copertura a terrazzo;

- servizi interni quali bagni e cucine, anche in blocchi unificati, se del caso dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.

In caso di nuova realizzazione o rifacimento di un impianto di ricezione o irradiazione del segnale radiotelevisivo di un intero edificio, è fatto obbligo d'installazione di antenne e parabole televisive con i requisiti seguenti:

- deve essere installata una sola antenna centralizzata, nel rapporto di non più di uno per ogni edificio;

- il punto di installazione deve essere occultato alla vista dalla pubblica via (la mancanza di alternative deve essere dimostrata);

- le antenne paraboliche devono essere dotate di disco di colore analogo a quello del manto di copertura o della superficie su cui l'antenna viene installata.

d. Recupero a fini abitativi dei sottotetti

Gli interventi volti ad adattare i sottotetti per utilizzarli come unità immobiliari autonome sono ammessi nel rispetto delle seguenti condizioni:

- sia garantito l'integrale rispetto di ogni altra prescrizione del P. di R. e, in particolare, non venga modificato l'andamento originario della copertura; sono pertanto ammesse solamente le finestre a piano di falda oppure abbaini inseriti organicamente nella copertura, di dimensioni contenute, allineati alle finestre della facciata e, in ogni caso, ottenuti senza interrompere la continuità delle gronde;

- sia assicurato, ove indispensabile, il ripristino delle coperture e delle strutture portanti con gli stessi materiali originari, oppure con materiali tradizionali.

ART. 18 – AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

18.1- AREE RESIDENZIALI

Destinazione d'uso principale: c. residenziale (R)

Destinazioni comunque non ammesse:

b.2. - b.4. - b.5. - d.6. - a.5. - a.7.- d.1/1.- d1/2. - d.1/3. - d.3/3 - d.3/5. - d.4/3 - d.4/4 .- d.4/5.(MS2 e GS) - d.4/6 - d.4/8 - d.5/1. - d.5/2 - d.5/3.

Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto

18.1.1- Interventi in aree libere

Indici di utilizzazione

If = mc/mq 1.00

Rc = 40%
Vt min. = 30%
H max = m 10,00 e 3 piani
P. min = legge 122/89 oltre a 1 posto auto esterno per ogni unità abitativa

Applicazione di strumenti perequativi

E' consentito l'incremento volumetrico del 5% in presenza di incremento dell'efficienza energetica del fabbricato superiore al 30% del minimo richiesto dalla legge regionale vigente.

E' consentito il trasferimento di diritti edificatori provenienti da aree standard fino a un massimo del 10%.

Al tale incremento può essere aggiunto un ulteriore quota del 5% se le aree standard di provenienza dei diritti edificatori sono oggetto del Piano Triennale delle Opere Pubbliche approvato dal Consiglio Comunale.

18.1.2- Interventi in ambiti edificati

Interventi di ristrutturazione con o senza demolizione e ricostruzione

Indici di utilizzazione

If = mc/mq 1.00 o volumetria esistente se superiore
Rc = 40% o esistente se superiore
Vt min. = 25% o esistente se inferiore
H max = m 10,00 e 3 piani o esistente se superiore
P. min = legge 122/89 oltre a 1 posto auto esterno per ogni unità abitativa

Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto

E' consentita la realizzazione "una tantum" di ampliamenti di edifici residenziali unifamiliari con indici urbanistici saturi da utilizzarsi entro tre anni dalla data di entrata in vigore del P.G.T. a condizione che tale possibilità non sia già stata utilizzata nel corso di validità del precedente P.R.G.

18.1.3.- Sistema residenziale collinare

Indici di utilizzazione

If e It = mc/mq 0,60
Rc = 30%
Vt min. = 40%
H max = mt. 7.50 e 2 piani.
P. min = legge 122/89 oltre a 1 posto auto esterno per ogni unità abitativa

Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto

18.1.4.- Parchi e giardini privati

Indici di utilizzazione

Sono ammessi i seguenti interventi relative agli edifici esistenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento igienico
- Interventi di miglioramento e conservazione del patrimonio vegetale.

Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto

18.1.5.- Ambiti di Riorganizzazione Urbana (A.R.U.)

Interventi di ristrutturazione estesa ad un significativo ambito urbano

Indici di utilizzazione

If = mc/mq 2.00

Rc = 40%

Vt min. = 35%

H max = m 16,00 e 5 piani

P. min = legge 122/89 oltre a 1 posto auto esterno per ogni unità abitativa

Modalità di intervento

La riorganizzazione delle aree di intensa edificazione a nord (Cuoricino) e a sud del centro storico è regolata da appositi piani attuativi definiti Ambiti di Riorganizzazione Urbana (ARU) che potranno essere attuati qualora la superficie minima del comparto sia di mq. 3.000 oppure che siano in grado di favorire importanti trasformazioni urbane (vicinanza a strade di primaria importanza o a servizi pubblici, scuole etc.).

In assenza di piano attuativo debbono essere utilizzati gli indici urbanistici relativi di cui al precedente art. 18.1.2.

18.2- AREE PER ATTIVITA' ECONOMICHE

Destinazione d'uso principale: d) Attività economiche

Destinazioni comunque non ammesse:

b.1. - b.3. - b.5. - c.1 - d.6.

Indici di utilizzazione

If e It = mq/mq 0,80

Rc = 50%

Vt. Min = 20%

H max = mt 15,00

Parcheggio = legge 122/89

Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto. Nel caso di cambiamenti di destinazione d'uso relativi a tutto l'insediamento che comporti l'aggiornamento della dotazione di aree standards occorre procedere con preventiva pianificazione attuativa.

Prescrizioni particolari

Lungo i confini con altre zone, escluse le zone agricole, la distanza dai confini relativa ad interventi di nuova costruzione e di ampliamento, deve essere di almeno m. 10.00.

Lungo tali confini, ed in particolare a confine con insediamenti residenziali, deve essere realizzata una fascia di mitigazione ambientale di almeno m.10.00, piantumata con alberi d'alto fusto nella misura minima di un albero ogni 50 mq di fascia.

Gli spacci aziendali sono ammessi con una S.l.p. massima pari al 10% della S.l.p. aziendale e comunque non superiori a mq 250 di superficie di vendita.

E' consentita la realizzazione di un massimo di 150 mq. di S.l.p. per ogni unità produttiva ad uso esclusivo del titolare o del custode.

18.3 Edifici a destinazione alberghiera

Negli edifici con destinazione alberghiera debbono essere ricavati parcheggi all'interno del sedime dell'edificio per almeno un piano; la quota rimanente può essere localizzate all'esterno.

L'altezza massima consentita può essere elevata a mt. 18 con 5 piani fuori terra nel caso in cui l'edificio sia dotato di almeno due piani di parcheggi interrati.

18.4- Disciplina degli autoparking

L'utilizzo di aree per l'attività di autoparking è consentito, in forma definitiva o temporanea, nell'ambito delle aree per attività economiche in presenza delle seguenti condizioni:

- aree urbanizzate e dotate dei necessari presidi per la sicurezza e di prevenzione incendi interna ed esterna al comparto
- viabilità di accesso adeguata al carico veicolare consentito, considerato pari a 1 posto auto ogni 20 mq. di superficie del comparto interessato
- osservanza delle misure di raccolta e smaltimento delle acque superficiali nel caso di utilizzo di aree scoperte

Le aree per autoparking con utilizzo temporaneo possono essere ubicate nelle aree di pertinenza di insediamenti produttivi anche destinate a standard pubblici.

In tal caso esse sono assoggettate a specifica convenzione con il Comune che ne stabilirà i tempi e le modalità di esercizio e le condizioni da osservare per il soddisfacimento del pubblico interesse.

Non è ammessa la destinazione ad auto parking anche temporaneo di aree destinate alla mobilità nel P.di R.

ART. 19 - ZONE AGRICOLE DI INIZIATIVA COMUNALE ORIENTATA (I.C.)

Destinazione d'uso principale: d.6. produttiva agricola

Destinazioni comunque non ammesse:

b.1. - b.2. - b.3. - b.4. - b.5. - d.1. - d.2. - d.3. - a.5. - a.6. - a.7 - c.1. - d.4/1.
- d.4/2. - d.4/3. - d.4/4. - d.4/5. - d.4/6. - d.5/1. - d.5/2. - d.5/4. - d.5/5. - d.5/6
- d.6/1.

Utilizzazione

If = mc/mq 0.06

Su terreni a coltura orticola o floricola specializzata. = mc/mq 0.01

Per un massimo di m 500 per azienda su terreni a bosco a coltivazione industriale del legno o a prato-pascolo permanente.

sugli altri terreni agricoli. = mc/mq 0.03

H max= m. 7.00

Tali indici sono utilizzabili per le abitazioni degli imprenditori agricoli e dei dipendenti dell'azienda.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive agricole che non sono sottoposte a limiti volumetrici e comprendenti:

1)le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo, le stalle, i silos, le serre, i magazzini, i locali per la lavorazione e la conservazione e vendite dei prodotti agricoli;

2)Tali opere non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale salvo per le serre per le quali tale rapporto massimo é uguale al 40% della predetta superficie.

3)le utilizzazioni ammesse sono computabili sulle Sf di tutti gli appezzamenti di terreno agricolo componenti l'azienda anche non contigui compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate i fini edificatori é istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto.

Prescrizioni particolari

- E' realizzabile in regime di attività libera la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le coperture.
- Il Permesso di Costruire può essere rilasciato esclusivamente nel rispetto di quanto previsto dal Titolo III della legge regionale 12/2005:
- Nelle aree boscate presenti nelle aree destinate all'esercizio delle attività agricole, non è ammessa alcuna edificazione e le operazioni agricole sono limitate alla reintegrazione ed alla buona conduzione agro forestale; per ogni altro dettaglio di gestione occorre far riferimento alla L.R. 5.12.2008, n. 31 per quanto di competenza.
- Per gli edifici esistenti non destinati alle attività agricole, fatto salvo quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino, in particolare il TITOLO II (IL TERRITORIO E IL PAESAGGIO - IL REGIME DI PROTEZIONE E L'AZZONAMENTO) di cui alla D.G.R. 7/5983 del 02/08/01 se ricadenti fuori dalle zone di iniziativa comunale orientata (IC art. 12) così come individuate dal Piano stesso, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e, in generale necessari alla conservazione dell'edificio.
- Per tutti gli interventi previsti dal presente articolo relativi ad immobili posti all'esterno della zona I.C. si applica la normativa del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco di cui alla D.G.R. 7/5983 del 02.08.2001.

19.1 Campagna Urbana

Nell'ambito denominato dal PGT "Campana Urbana" compreso tra le vie dei Mille, Adige, Rogorazza, SP n.28, si possono prevedere iniziative volte alla costruzione di un ambiente naturale con strutture di supporto per l'attività agricola che recuperino i caratteri degli insediamenti rurali tipici della zona.

L'intervento dovrà essere preceduto da un piano attuativo convenzionato che realizzi lo scopo di interesse pubblico di connettere questo ambito al tessuto urbano e al sistema boscato della brughiera.

Scopo dell'intervento deve essere quello di offrire un ambiente aperto alla cittadinanza in grado di ospitare attività agricole e agrituristiche unitamente ad attività di particolare valenza didattico-ricreativa (ad esempio: fattorie didattiche, introduzione di coltivazioni biologiche) e itinerari collegati ai percorsi naturalistici della brughiera in forme e modalità da definire nell'ambito del progetto.

ART. 20 - ZONE VERDI NATURALI (zona G1 del PTC del Parco del Ticino)

Destinazione d'uso principale: d.6/1. funzioni di cui all'art. 9 delle N.A. del P.T.C.

In questa zona si applica la disciplina di cui all'art. 9 delle "Norme di attuazione" del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Ticino vigente.

In questa zona sono ammesse esclusivamente attività rivolte alla protezione della natura, della conservazione dell'ecosistema e del suo ripristino qualora degradato. Nell'ambito definito "Parco lineare del Torrente Arno" nel Documento di Piano possono essere attuati interventi per la fruizione dell'ambiente naturale nel rispetto delle prescrizioni di cui alla parte quarta delle presenti norme.

ART. 21 – AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO

Destinazione d'uso principale: b.- servizi pubblici (S), di uso pubblico e di pubblica utilità

Sono le aree destinate ad uso pubblico o di pubblico interesse e disciplinate nel Piano dei Servizi.

In esse sono ammesse tutte le tipologie di servizi elencate nella lettera b) della tabella all'art.5 delle presenti norme.

La destinazione ad aree pubbliche e di interesse pubblico comprende tutti gli usi previsti dal Piano dei Servizi sia che siano insediati in strutture gestite dalla pubblica amministrazione sia che siano convenzionate per assicurare l'uso pubblico.

La presenza delle funzioni proprie delle destinazioni di cui ai punti d.4/1 e d.4/7 del precedente paragrafo 9.1 può -se connessa ed utile alla positiva gestione del servizio e di consistenza contenuta allo stretto necessario- essere compatibile con la destinazione di interesse pubblico.

Il soddisfacimento dell'interesse pubblico può essere soddisfatto con l'acquisizione o il convenzionamento di aree libere aventi superficie almeno pari alla misura minima stabilita dalla legge. Ove si tratti di aree già edificate ed i manufatti esistenti siano in perfetto stato di manutenzione ed utilizzabili per il servizio cui le aree stesse sono destinate, è possibile tener conto – anziché della superficie dell'area di sedime – dalla superficie lorda di pavimento (come definita dall'art. 15.1) dei manufatti, a condizione che sulla medesima area non insistano anche manufatti privati; nel caso di attrezzature a parcheggio si tiene conto della superficie del pavimento di tutti i piani, ancorché posti nel sottosuolo. Il suddetto computo delle superfici di manufatti destinati a servizi pubblici è consentito pure per le cessioni di spazi e attrezzature di interesse pubblico nel quadro di piani attuativi, che prevedano la realizzazione dei manufatti stessi a cura e spese dell'operatore; in tal caso, però, il costo del manufatto, la cui superficie lorda di pavimento concorre al soddisfacimento dello standard dovuto, sarà portato in detrazione rispetto al contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione, per l'importo equiparato all'opera come se realizzata al netto delle strutture di elevazione o sottoelevazione.

21.1 – Utilizzazione e modalità di intervento

Per le aree disciplinate dal presente articolo, la proprietà può dare attuazione diretta alle previsioni del P. di R. convenzionando con il Comune e realizzando appropriati impianti, sistemazioni ed attrezzature da trascrivere nel RR.II.; la convenzione definisce l'uso pubblico dell'area, la durata della gestione esercitata dal privato attuatore e l'epoca del suo definitivo trasferimento alla proprietà comunale o, in alternativa, garantisce l'uso pubblico perpetuo dell'area e delle attrezzature medesime.

Con l'assoggettamento all'uso pubblico il proprietario, si impegna a presentare un piano economico-finanziario della realizzazione e gestione dell'attrezzatura, si impegna a realizzare e ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per dare concreta e integrale attuazione al P. di R. e a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno e permanente utilizzo nonché per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi, alle tariffe e alle condizioni convenzionalmente fissati.

Il progetto e la convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale. Tale facoltà è esclusa dal momento in cui il Comune indichi l'area come necessaria alla realizzazione di una specifica opera pubblica includendola nel programma triennale delle opere pubbliche.

Gli impianti, le sistemazioni e le attrezzature previste dal progetto debbono avere la funzione eventualmente indicata dal P. di R. nonché le caratteristiche e la consistenza necessarie per la funzione cui sono in concreto destinati.

Il proprietario, ove non si avvalga delle facoltà di cui sopra, può -prima che il Comune abbia acquisito la proprietà dell'area- utilizzare la capacità edificatoria che viene attribuita a tutte le aree e attrezzature non di proprietà pubblica disciplinate dal presente articolo e pari ad un indice di fabbricabilità fondiaria (If) di 0,5 mc/mq.

Tale capacità edificatoria può essere utilizzata con le modalità previste dal precedente articolo 3 con contestuale cessione gratuita delle aree alla Amministrazione Comunale.

La cessione conseguente all'utilizzo dell'indice attribuito all'area di pubblico interesse si aggiunge all'eventuale obbligo già gravante sull'intervento al quale la volumetria aggiuntiva viene trasferita.

Per la realizzazione di attrezzature di interesse comune per servizi religiosi si fa riferimento alle disposizioni di cui all'art. 71 della legge regionale 12/2005.

ART. 22 - AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

In queste aree vige l'obbligo di comunicare preventivamente alla Soprintendenza Archeologica di Milano l'inizio dei lavori di scavo.

ART. 23 - STABILIMENTI A RISCHIO INCIDENTE RILEVANTE

Per gli impianti produttivi così contrassegnati, ai sensi dell'art. 8 del D.Lgs 334/1999, si rimanda alle osservazioni e prescrizioni del Comitato Tecnico Regionale sul Rapporto di Sicurezza.

ART. 24 - AREE PER LA MOBILITÀ

Destinazione d'uso principale: a. aree per la mobilità (M)

Destinazioni d'uso comunque non ammesse:

a.7. - b. - c. - d.

Utilizzazione

Le aree individuate dal P. di R. per la mobilità sono destinate all'uso pubblico

Modalità di intervento

Come da progetto approvato dal Comune.

ART. 25 – AREE DI RISPETTO

25.1 – Aree di rispetto stradale

Destinazioni comunque non ammesse:

b.1. – b.3. – b.4. - b.5. - c. - d.1. - d.2. -- d.3. -- d.4. -- d.5. - a.7. – b.2/1. - b.2/3. - d.6/1. - d.6/3. - d.6/4. - d.6/5.

L'ampiezza delle fasce di rispetto per la SP 28 è misurata dal ciglio stradale comprendente anche la banchina laterale.

Per la SS 336 è misurata dal confine stradale.

25.2 – Aree di rispetto cimiteriale

Destinazioni comunque non ammesse:

b.1. – b.3. – b.4. - b.5. - c. - d.1. - d.2. -- d.3. -- d.4. -- d.5. - a.5. - a.6. - a.7. – b.2/1. - b.2/3. - d.6/1. - d.6/3. - d.6/4. - d.6/5.

26.3 – Aree di rispetto di zona

Non é consentita nessuna edificazione tranne le recinzioni lungo i confini di proprietà, e i servizi tecnologici.

Le aree debbono essere destinate a verde traspirante piantumato con alberi d'alto fusto.

25.3 – Aree di rispetto aeroportuale

Gli interventi nelle zone di rispetto aeroportuale debbono essere conformi alla prescrizioni vigenti in materia.

ART. 26 - EDIFICI ESISTENTI IN ZONE CON DIVERSA DESTINAZIONE

Negli edifici con destinazione incompatibile con le destinazioni delle zone in cui ricadono sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria definiti dall'art. 27 della legge regionale 12/2005.

Nelle seguenti zone e aree gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. sono consentiti i seguenti interventi:

a) Aree di rispetto:

Interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento igienico, di restauro ambientale, di ristrutturazione edilizia.

b) Zone agricole di iniziativa comunale orientata I.C.:

Interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento igienico-sanitario, di restauro ambientale, di ristrutturazione edilizia.

c) Zone G1 del Parco Lombardo della Valle del Ticino - Zone R del Parco Lombardo della Valle del Ticino:

Interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento igienico-sanitario, di restauro ambientale.

ART. 27 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO-MONUMENTALE

Edifici tutelati

Gli interventi relativi ad edifici sottoposti alla tutela del D.Lgs 42/2004 sono soggetti alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Monumentali competente.

Gli interventi relativi a edifici individuati dal P. di R. come "edifici storico artistici monumentali" sono soggetti all'art. 17 delle presenti norme sulla base di un criterio di analogia riferita alle caratteristiche edilizie proprie del fabbricato.

Edifici da salvaguardare

Ove il P. di R. individua edifici soggetti a restauro e risanamento igienico o a restauro ambientale, tali interventi debbono essere conformi quanto prescritto dal Regolamento Edilizio Comunale nonché dalle rispettive norme di zona.

Art. 28 – NORME TRANSITORIE

Le presenti norme non si applicano alle Domande di Permesso di Costruire e alle D.I.A. presentate entro la data di pubblicazione per l'acquisizione del parere delle istanze economiche e sociali, complete di documentazione utile per l'istruttoria comunale di procedibilità purché il rilascio del Permesso o il conseguimento dell'efficacia della D.I.A. avvenga entro la data di approvazione definitiva del presente Piano delle Regole. Per tali interventi sono fatte salve le normative del previgente PRG.

Sono fatti salvi i piani attuativi adottati alla data di adozione delle presenti norme per il periodo di validità degli stessi.

E' fatta salva la possibilità, da parte del soggetto interessato, di adeguare i piani attuativi alle norme sopravvenienti entro il periodo di validità degli stessi.

Fino alla scadenza dei singoli Piani Attuativi sia vigenti, sia approvati in regime del precedente PRG, sono fatte salve al loro interno tutte le specifiche prescrizioni.

Successivamente alla scadenza dei singoli P.A. saranno applicabili le presenti norme, fatti salvi tutti gli obblighi convenzionali per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e per ogni altro adempimento e impegno sottoscritti con la Pubblica Amministrazione.

Le aree non ancora edificate nei piani attuativi mantengono la loro capacità edificatoria ancorchè la relativa convenzione urbanistica sia scaduta purchè siano state completamente realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione ivi previste e fino ad eventuale modifica delle previsioni del PGT o della entrata in vigore di nuove normative al riguardo.

Gli accordi di pianificazione, comunque denominati, che coinvolgono il Comune e soggetti privati devono tendere a realizzare gli obiettivi previsti dal Piano dei Servizi.

Essi devono perseguire condizioni di efficacia ed equità delle scelte urbanistiche.

Parte integrante degli accordi di pianificazione pubblico-privato deve essere la stima dell'incremento di valore patrimoniale prodotto dalla variante rispetto alla situazione urbanistica precedente.

La valorizzazione immobiliare delle aree coinvolte dal piano deve contribuire al maggior carico finanziario che lo sviluppo urbano impone alla finanza locale. Tale compensazione si attua riconoscendo al Comune una quota di almeno la metà del plusvalore generato dalla modifica urbanistica in una delle seguenti forme:

- compensazione economica
- cessione di immobili di interesse pubblico legati al programma di opere pubbliche
- realizzazione di opere pubbliche previste nel programma triennale

La stima del plusvalore immobiliare dovrà essere pari ad almeno il 50% della differenza tra la valutazione del valore immobiliare di mercato del comparto dopo la variante urbanistica rispetto a quello antecedente.

PARTE QUARTA: NORME GEOLOGICHE DI PIANO

Le norme geologiche di piano contengono la normativa d'uso della carta di fattibilità nonché le normative, che si sovrappongono alla fattibilità, derivanti dalla carta dei vincoli e dall'analisi del rischio sismico.

Le norme geologiche di piano vengono formulate in forma di articoli al fine di poter essere riportate nel Piano delle Regole.

Art. 1 Aree ricadenti in classe di fattibilità 2

Art.1.1. Aree in classe 2a

E' consentito qualunque tipo di opera edificatoria e/o modifica di destinazione d'uso del suolo e/o utilizzo delle aree in genere, ma con modeste limitazioni nei confronti delle condizioni di vulnerabilità della falda.

La progettazione di:

- nuovi edifici residenziali, industriali/commerciali;
- ristrutturazione di edifici esistenti che comportino ampliamenti e/o sopraelevazioni;
- opere infrastrutturali;
- posa di reti tecnologiche che prevedano scavi e riporti con altezze dei fronti >1.5m

è assoggettata alla presentazione di relazione geologica e relazione geotecnica secondo quanto previsto dal D.M. 14.01.2008 e Circolare 02.02.2009 nr. 617 - Istruzione per l'applicazione delle "Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni " di cui al D.M. 14.01.2008.

La realizzazione di costruzioni strategiche e rilevanti, ai sensi del d.d.u.o. nr. 19904 del 21 novembre 2003, è assoggettata alla valutazione dell'amplificazione sismica locale con approfondimento di 2° livello, in accordo con quanto riportato all'Allegato 5 della D.G.R. 8/1566 del 22 dicembre 2005 ed approfondimento di 3° livello qualora, a seguito dell'applicazione del 2° livello, dovesse risultare un fattore di amplificazione superiore al valore soglia comunale.

Il dimensionamento di sistemi di smaltimento acque meteoriche nel sottosuolo, nel caso che i progetti lo prevedano, è assoggettato alla valutazione delle caratteristiche di permeabilità del sottosuolo.

La realizzazione di nuove attività commerciali, artigianali e/o produttive potenzialmente a rischio nei confronti dei requisiti qualitativi delle acque sotterranee è subordinata ai supplementi d'indagine finalizzati a valutare l'incidenza, o meno, dell'attività esercitata e del relativo insediamento, nei confronti delle condizioni di vulnerabilità della falda.

I supplementi d'indagine devono riguardare anche quegli interventi di ristrutturazione, nell'ambito delle sopracitate attività, che comportano interazioni con suolo e sottosuolo.

Art. 1.2. Aree in classe 2b

E' consentito qualunque tipo di opera edificatoria e/o modifica di destinazione d'uso del suolo e/o utilizzo delle aree in genere, ma con modeste limitazioni in relazione alla presenza di terreni con caratteristiche geotecniche inferiori.

La progettazione di:

- nuovi edifici residenziali, industriali/commerciali;
- ristrutturazione di edifici esistenti che comportino ampliamenti e/o sopraelevazioni;
- opere infrastrutturali;
- posa di reti tecnologiche che prevedano scavi e riporti con altezze dei fronti >1.5m

è assoggettata alla presentazione di relazione geologica e relazione geotecnica secondo quanto previsto dal D.M. 14.01.2008 e Circolare 02.02.2009 nr. 617 - Istruzione per l'applicazione delle "Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni " di cui al D.M. 14.01.2008.

La realizzazione di costruzioni strategiche e rilevanti, ai sensi del d.d.u.o. nr. 19904 del 21 novembre 2003, è assoggettata alla valutazione dell'amplificazione sismica locale con approfondimento di 2° livello, in accordo con quanto riportato all'Allegato 5 della D.G.R. 8/1566 del 22 dicembre 2005 ed approfondimento di 3° livello qualora, a seguito dell'applicazione del 2° livello, dovesse risultare un fattore di amplificazione superiore al valore soglia comunale.

Lo smaltimento delle acque nel sottosuolo potrebbe risultare difficoltoso; l'effettiva possibilità di realizzare interventi volti allo smaltimento delle acque meteoriche nel terreno deve essere supportata da indagini idrogeologiche specifiche, con prove di permeabilità volte a determinare l'effettiva capacità di smaltimento acque del terreno.

Art. 1.3. Aree in classe 2c

E' consentito qualunque tipo di opera edificatoria e/o modifica di destinazione d'uso del suolo e/o utilizzo delle aree in genere, ma con approfondimenti d'indagine al fine di valutare l'incidenza, o meno, del fattore acclività nei confronti dell'intervento specifico in progettazione e delle condizioni di moderata vulnerabilità della falda per quelle attività e/o destinazioni d'uso a rischio nei confronti dei requisiti qualitativi delle acque sotterranee.

La progettazione di:

- nuovi edifici residenziali, industriali/commerciali;
- ristrutturazione di edifici esistenti che comportino ampliamenti e/o sopraelevazioni;
- opere infrastrutturali;
- posa di reti tecnologiche che prevedano scavi e riporti con altezze dei fronti >1.5m
- scavi, riporti e riprofilature dei versanti

è assoggettata alla presentazione di relazione geologica e relazione geotecnica secondo quanto previsto dal D.M. 14.01.2008 e Circolare 02.02.2009 nr. 617 - Istruzione per l'applicazione delle "Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni " di cui al D.M. 14.01.2008.

La realizzazione di costruzioni strategiche e rilevanti, ai sensi del d.d.u.o. nr. 19904 del 21 novembre 2003, è assoggettata alla valutazione dell'amplificazione sismica locale con approfondimento di 2° livello, in accordo con quanto riportato all'Allegato 5 della D.G.R. 8/1566 del 22 dicembre 2005 ed approfondimento di 3° livello qualora, a seguito dell'applicazione del 2° livello, dovesse risultare un fattore di amplificazione superiore al valore soglia comunale.

Il dimensionamento di sistemi di smaltimento acque meteoriche nel sottosuolo, nel caso che i progetti lo prevedano, è assoggettato alla valutazione delle caratteristiche di permeabilità del sottosuolo e delle condizioni di stabilità del pendio in relazione agli effetti indotti dal sistema di smaltimento delle acque.

La realizzazione di nuove attività commerciali, artigianali e/o produttive potenzialmente a rischio nei confronti dei requisiti qualitativi delle acque sotterranee è subordinata ai supplementi d'indagine finalizzati a valutare l'incidenza, o meno, dell'attività esercitata e del relativo insediamento, nei confronti delle condizioni di vulnerabilità della falda.

I supplementi d'indagine devono riguardare anche quegli interventi di ristrutturazione, nell'ambito delle sopracitate attività, che comportano interazioni con suolo e sottosuolo.

Art.1.4. Aree in classe 2d

E' consentito qualunque tipo di opera edificatoria e/o modifica di destinazione d'uso del suolo e/o utilizzo delle aree in genere, ma con modeste limitazioni in relazione alla possibile presenza di terreni con caratteristiche geotecniche inferiori ubicati in ambito di pendio.

La progettazione di:

- nuovi edifici residenziali, industriali/commerciali;
- ristrutturazione di edifici esistenti che comportino ampliamenti e/o sopraelevazioni;
- opere infrastrutturali;
- posa di reti tecnologiche che prevedano scavi e riporti con altezze dei fronti >1.5m
- scavi, riporti e riprofilature dei versanti

è assoggettata alla presentazione di relazione geologica e relazione geotecnica secondo quanto previsto dal D.M. 14.01.2008 e Circolare 02.02.2009 nr. 617 - Istruzione per l'applicazione delle "Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni " di cui al D.M. 14.01.2008.

La realizzazione di costruzioni strategiche e rilevanti, ai sensi del d.d.u.o. nr. 19904 del 21 novembre 2003, è assoggettata alla valutazione dell'amplificazione

sismica locale con approfondimento di 2° livello, in accordo con quanto riportato all'Allegato 5 della D.G.R. 8/1566 del 22 dicembre 2005 ed approfondimento di 3° livello qualora, a seguito dell'applicazione del 2° livello, dovesse risultare un fattore di amplificazione superiore al valore soglia comunale.

Lo smaltimento delle acque nel sottosuolo potrebbe risultare difficoltoso; l'effettiva possibilità di realizzare interventi volti allo smaltimento delle acque meteoriche nel sottosuolo deve essere supportata da indagini idrogeologiche specifiche, con prove di permeabilità volte a determinare l'effettiva capacità di smaltimento acque del terreno e da valutazioni inerenti le condizioni di stabilità del pendio in relazione agli effetti indotti dal sistema di smaltimento delle acque.

Art. 2 Aree ricadenti in classe di fattibilità 3

Art. 2.1. Aree in classe 3a

E' consentito qualunque tipo di opera edificatoria e/o modifica di destinazione d'uso del suolo e/o utilizzo delle aree in genere, ma con limitazioni in relazione alle condizioni di rischio in essere rappresentate da possibili allagamenti in concomitanza con quegli eventi di piena del Torrente Arno aventi maggiore pericolosità.

Gli allagamenti si verificano con modesti valori di velocità, di trasporto solido ed altezza dell'acqua, tali da non pregiudicare l'incolumità delle persone e la funzionalità degli edifici e delle infrastrutture.

La progettazione di:

- nuovi edifici residenziali, industriali/commerciali;
- ristrutturazione di edifici esistenti che comportino ampliamenti e/o sopraelevazioni;
- opere infrastrutturali;
- posa di reti tecnologiche che prevedano scavi e riporti con altezze dei fronti >1.5m

è assoggettata alla presentazione di relazione geologica e relazione geotecnica secondo quanto previsto dal D.M. 14.01.2008 e Circolare 02.02.2009 nr. 617 - Istruzione per l'applicazione delle "Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni " di cui al D.M. 14.01.2008.

La realizzazione di costruzioni strategiche e rilevanti, ai sensi del d.d.u.o. nr. 19904 del 21 novembre 2003, è assoggettata alla valutazione dell'amplificazione sismica locale con approfondimento di 2° livello, in accordo con quanto riportato all'Allegato 5 della D.G.R. 8/1566 del 22 dicembre 2005 ed approfondimento di 3° livello qualora, a seguito dell'applicazione del 2° livello, dovesse risultare un fattore di amplificazione superiore al valore soglia comunale.

Il dimensionamento di sistemi di smaltimento acque meteoriche nel sottosuolo, nel caso che i progetti lo prevedano, è assoggettato alla valutazione delle caratteristiche di permeabilità del sottosuolo.

La realizzazione di nuove attività commerciali, artigianali e/o produttive potenzialmente a rischio nei confronti dei requisiti qualitativi delle acque sotterranee è subordinata ai supplementi d'indagine finalizzati a valutare l'incidenza, o meno, dell'attività esercitata e del relativo insediamento, nei confronti delle condizioni di vulnerabilità della falda.

I supplementi d'indagine devono riguardare anche quegli interventi di ristrutturazione, nell'ambito delle sopracitate attività, che comportano interazioni con suolo e sottosuolo.

La condizione di rischio idraulico comporta le seguenti norme aggiuntive:

- Per gli edifici non si dovranno prevedere piani interrati.
- Si dovranno attuare soluzioni progettuali volte alla protezione dalle acque di esondazione degli edifici e delle aree circostanti gli edifici.
- Nel caso di insediamenti industriali è opportuno che vengano fissate delle regole per lo stoccaggio a livello del suolo di materie prime e/o rifiuti che possano risultare pericolosi se a contatto con l'acqua oppure che possano dar luogo a gravi inquinamenti.

Art. 2.2. Aree in classe 3b

E' consentito qualunque tipo di opera edificatoria e/o modifica di destinazione d'uso del suolo e/o utilizzo delle aree in genere, ma con approfondimenti d'indagine al fine di valutare l'incidenza dell'elemento limitante (terreni di riporto) nei confronti dell'intervento specifico in progettazione.

La progettazione di:

- nuovi edifici residenziali, industriali/commerciali;
- opere infrastrutturali;
- posa di reti tecnologiche che prevedano scavi e riporti con altezze dei fronti >1.5m

è assoggettata alla presentazione di relazione geologica e relazione geotecnica secondo quanto previsto dal D.M. 14.01.2008 e Circolare 02.02.2009 nr. 617 - Istruzione per l'applicazione delle "Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni " di cui al D.M. 14.01.2008.

La realizzazione di costruzioni strategiche e rilevanti, ai sensi del d.d.u.o. nr. 19904 del 21 novembre 2003, è direttamente assoggettata ad approfondimenti di 3° livello.

La realizzazione di nuove attività commerciali, artigianali e/o produttive potenzialmente a rischio nei confronti dei requisiti qualitativi delle acque sotterranee è subordinata ai supplementi d'indagine finalizzati a valutare l'incidenza, o meno, dell'attività esercitata e del relativo insediamento, nei confronti delle condizioni di vulnerabilità della falda.

I supplementi d'indagine devono riguardare anche quegli interventi di ristrutturazione, nell'ambito delle sopracitate attività, che comportano interazioni con suolo e sottosuolo.

Il dimensionamento di sistemi di smaltimento acque meteoriche nel sottosuolo, nel caso che i progetti lo prevedano, è assoggettato alla valutazione delle caratteristiche di permeabilità del sottosuolo.

Art. 3 Aree ricadenti in classe di fattibilità 4

Art. 3.1. Aree in classe 4a

Gli utilizzi delle aree in classe 4a sono normati dall'Art. 29 dell'elaborato 9 del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Po (PAI).

Nelle aree in classe 4a:

- sono vietate le seguenti attività/destinazioni d'uso, riportate in estratto dall'Art. 29, comma 2, dell'elaborato 9 del PAI:

“a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modificano l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio;

b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n 22, fatto salvo quanto previsto nel comma 3 dell'Art. 29;

c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto nel comma 3 dell'Art. 29;

d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento, o il ripristino, di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art.41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523.

e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;

f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere”.

- sono ammesse le seguenti attività/destinazioni d'uso, riportate in estratto dall'Art. 29, comma 3, dell'elaborato 9 del PAI:

“a) i cambi colturali che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;

b) gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati ed alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;

- c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 mc annui;
- e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
- f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte nel dispositivo di autorizzazione;
- g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
- h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art.6, comma 1, let. m) del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n.22
- l) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n.22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello steso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stesa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite dall'art.6 del suddetto decreto legislativo;
- m) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.”

Per gli interventi in classe 4a si devono considerare anche i disposti dei seguenti comma 4 e 5 dell'Art.29:

Comma 4

“Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella Fascia A”.

Comma 5

“Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze

negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti”.

Art. 3.2. Aree in classe 4b

Gli utilizzi delle aree in classe 4b sono normati dall'Art. 30 dell'elaborato 9 del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Po (PAI).

Nelle aree in classe 4b:

- sono vietate le seguenti attività/destinazioni d'uso, riportate in estratto dall'Art.30, comma 2, dell'elaborato 9 del PAI:

“a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;

b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e il recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stesi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let.I);

c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano campagna che possano compromettere la stabilità della fondazione dell'argine”.

- oltre agli interventi di cui al comma 3 dell'Art.29 dell'elaborato 9 del PAI sono ammesse le seguenti attività/destinazioni d'uso, riportate in estratto dall'Art. 30, comma 3:

“a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;

b) gli impianti di trattamento delle acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art.38 bis;

c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;

d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o lo stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni dell'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;

e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei reflui a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere

di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art.38, espresso anche sulla base di quanto previsto dall'art. 38 bis”.

Per gli interventi in classe 4b si devono considerare anche i disposti del seguente comma 4 dell'Art.30.

“Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti”.

Gli interventi consentiti che comportino il trasferimento di azioni al sottosuolo (ad es la realizzazione di argini) sono assoggettati alla presentazione di relazione geologica e relazione geotecnica secondo quanto previsto dal D.M. 14.01.2008 e Circolare 02.02.2009 nr. 617 - Istruzione per l'applicazione delle “Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni “ di cui al D.M. 14.01.2008.

Art. 3.3. Aree in classe 4c

Le aree devono essere lasciate libere, per consentire l'accesso al torrente in caso di emergenza.

Non sono consentiti interventi diversi di quelli finalizzati alla conservazione e manutenzione delle aree.

Art. 3.4. Aree in classe 4d

L'utilizzo dell'area è subordinato all'attuazione di un piano di recupero.

Nel rispetto delle scelte di progetto gli interventi dovranno privilegiare le tecniche dell'ingegneria naturalistica, con riferimento alle soluzioni riportate nel “Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica” approvato con DGR del 29.02.2000 – nr. 6/48740.

Gli interventi di recupero dovranno inoltre essere compatibili con i requisiti di tutela della qualità delle acque sotterranee destinate al consumo umano.

Art. 4 Aree comprese entro la zona di tutela assoluta e la zona di rispetto dei pozzi comunali.

Oltre alle norme relative alla classe di fattibilità di appartenenza, l'utilizzo delle aree comprese entro la zona di tutela assoluta ed entro la zona di rispetto di pozzi comunali sono soggette alle seguenti ulteriori normativa specifiche, in applicazione dell'Art. 21 del D.Lgs. 152/99; dell'Art.5 del D.Lgs.258/2000 e della D.G.R. 7/12693 del 10.04.2003.

Art. 4.1. Zona di tutela assoluta

Ai sensi del comma 4 dell'Art.21 del D.Lgs. 152/99 e del comma 4 dell'Art. 5 del D.Lgs. 258/2000, nella zona di tutela assoluta sono ammesse solo le opere di captazione, o presa e le relative infrastrutture di servizio.

Art. 4.2. Zona di rispetto

Nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei centri di pericolo e lo svolgimento delle attività riportate in elenco al comma 5 dell'Art.21 del D.Lgs.152/99 ed al comma 5 dell'Art.5 del D.Lgs. 258/2000 e di seguito elencate, in forma di estratto, dai suddetti riferimenti legislativi.

- “a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;*
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;*
- c) 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;*
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;*
- e) aree cimiteriali;*
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;*
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;*
- h) gestione dei rifiuti;*
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;*
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;*
- f) pozzi perdenti;*
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.”*

Per gli insediamenti e le attività in elenco ai comma 5 dei riferimenti legislativi di cui sopra e preesistenti all'entra in vigore degli stessi, ove possibile, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

La realizzazione:

- a) fognature;
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c) opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- d) le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 5 dell'Art.21 del D.Lgs.152/99 ed al comma 5 dell'Art.5 del D.Lgs. 258/2000;

sono assoggettate all'applicazione delle direttive contenute nella D.G.R. 7/12693 del 10 aprile 2003; in applicazione ai disposti del comma 6, dell' Art. 21 del D.Lgs. 152/99 e del comma 6 dell'Art. 5 del D.Lgs. 258/2000.