CITTA' DI

MARIANO COMENSE

PROVINCIA DI COMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PIANO DELLE REGOLE
PIANO DEI SERVIZI

PARTE PRIMA

VARIANTE PUNTUALE
AL PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE

adozione delibera C. C. n° del .2025
approvazione delibera C. C. n° del .2025

il tecnico	il Sindaco Ass. Urbanistica / Ed. Privata	Ufficio Tecnico Resp. Ed. Privata Urbanistica SUAP
arch. Marielena Sgroi	rag. Giovanni Alberti	arch. Antonio Barreca

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori

Dott. Arch. Marielena Sgroi - Lambrugo (CO) - v. C. Battisti, 19 - tel 031/3590232 - fax 031/3592139 - Mail: elena@studiosgroi.it

I N D I C E

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI Pagina

ART. 1 - PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO:
DOCUMENTO DI PIANO – PIANO DEI SERVIZI- PIANO DELLE REGOLE 1

ART. 2 - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI 2

2.1 - SUPERFICIE TERRITORIALE 2
2.2 - SUPERFICIE FONDIARIA 2
2.3 INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE 2
2.4 INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA 2
2.5 CARICO URBANISTICO 2
2.6 DOTAZIONI TERRITORIALI 2
2.7 SEDIME 2
2.8 SUPERFICIE COPERTA 3
2.9 SUPERFICIE PERMEABILE 3
2.10 INDICE DI PERMEABILITÀ 3
2.11 INDICE DI COPERTURA 3
2.12 SUPERFICIE TOTALE 3
2.13 SUPERFICIE LORDA 3
2.14 SUPERFICIE UTILE 3
2.15 SUPERFICIE ACCESSORIA 3
2.16 SUPERFICIE COMPLESSIVA 4
2.17 SUPERFICIE CALPESTABILE 4
2.18 SAGOMA 4
2.19 VOLUME TOTALE O VOLUMETRIA COMPLESSIVA 4
2.20 PIANO FUORI TERRA 4
2.21 PIANO SEMINTERRATO 4
2.22 PIANO INTERRATO 4
2.23 SOTTOTETTO 4
2.24 SOPPALCO 5
2.25 NUMERO DEI PIANI 5
2.26 ALTEZZA LORDA 5
2.27 ALTEZZA DEL FRONTE 5
2.28 ALTEZZA DELL'EDIFICIO 5
2.29 ALTEZZA UTILE 5
2.30 DISTANZE 5
2.31 VOLUME TECNICO 5
2.32 EDIFICIO 5
2.33 EDIFICIO UNIFAMIGLIARE 6
2.34 PERTINENZA 6
2.35 BALCONE 6
2.36 BALLATOIO 6
2.37 LOGGIA/LOGGIATO 6
2.38 PENSILINA 6
2.39 PORTICO/PORTICATO 6

2.40 TERRAZZA 6
2.41 TETTOIA 6
2.42 VERANDA 6
2.43 SUPERFICIE SCOLANTE IMPERMEABILE DELL'INTERVENTO 7
2.44 ALTEZZA URBANISTICA 7
2.45 VOLUME URBANISTICO 7

ART. 3 - INDICI URBANISTICI E DI EDIFICAZIONE... 7

3.1 DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI 7
3.2 DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI 7
3.3 DISTANZA MINIMA DELLE COSTRUZIONI DAL CONFINE DELLE STRADE 7
3.4 QUOTA ZERO URBANISTICO 7
3.5 DISTANZA DELLA NUOVA EDIFICAZIONE IN AMBITI AGRICOLI E IN AMBITI RESIDENZIALI 8
3.6 VERDE DRENANTE 8
3.7 AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PRIVATO 8
3.8 AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO 8

ART. 4 - EDIFICAZIONE .. . 9

4.1 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE COSTRUZIONI ACCESSORIE 9
4.2 AMPLIAMENTO UNA TANTUM 11
4.3 RECUPERO DEI SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI 11

ART. 5 - CALCOLO DEL VOLUME - VERIFICA DEGLI INDICI DI DENSITÀ 13
5.1 DENSITA' EDILIZIA 13
5.2 DENSITA' ACCESSORIA 13

ART. 6 - AREE DI PERTINENZA E IMPEGNATIVA VOLUMETRICA 14

ART. 7 - ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI 15
ART. 7.1- ALTEZZA DEI FRONTI AI FINI DELLE VERIFICHE DELLE DISTANZE 15
ART. 7.2- ALTEZZA DELL'EDIFICIO AI FINI DELLA VERIFICA DELL'ALTEZZA MASSIMA DI ZONAI 15

ART. 8 - ARRETRAMENTI MINIMI 16

8.1 - DAGLI SPAZI PUBBLICI E STRADE 16
8.2 - DAI CONFINI 17
8.3 - TRA GLI EDIFICI 18

ART. 9 - TIPOLOGIE EDILIZIE 19

ART. 10 - DESTINAZIONE D'USO 19

ART. 11 - INVARIANZA IDRAULICA ED IDROGEOLOGICA 22

ART. 12 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA 23
ART. 13 URBANIZZAZIONE SECONDARIA 23

ART. 14 IMPIANTI PER LE TELECOMUNICAZIONI E LA RADIOTELEVISIONE **.....** 24

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

ART. 15 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO 25
ART. 15.1 - PIANI DI RECUPERO (P.R.) 26
ART. 15.2 - AMBITI DI RECUPERO URBANO (RU) 26
ART. 15.3 - AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA 26
ART. 15..4- PIANI ATTUATIVI (P.A.) 26
ART 15.5 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.) 26
ART. 15.6 – PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PDC) 27
ART. 15.7 – NORMA SPECIALE INDIVIDUATA PUNTUALMENTE
NEGLI ELABORATI DI PIANO CON APPOSITA LETTERA 27
ART. 15.8 - ACCORDI DI PROGRAMMA – 27
PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTI (P.I.I.) - EDILIZIA CONVENZIONATA
ART.15.9 – COMPARTI EDIFICATI IN CORSO DI ATTUAZIONE 28
ART.15.10 – PIANIFICAZIONE ATTUATIVA DEL P.G.T. 29
ART.15.11 – PROGETTI DI OPERE PUBBLICHE 29
ART.15.12 – EDIFICAZIONE ESISTENTE 29

TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI

ART. 16 - DISPOSIZIONI PER I DIVERSI AMBITI.. 30

ART. 17 - AREE APPARTENENTI A DIVERSE ZONE 32

ART. 18 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI 32

ART. 19 - NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL TERRITORIO 32

ART.19.1 - INDAGINI AMBIENTALI 32

ART.19.2 – PREVENZIONE ESPOSIZIONE GAS RADON 32

ART 19.3 – DISCIPLINA SPECIFICA DELLE ATTIVITA' INSALUBRI 33

ART. 20 - PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO 33

ART. 21 - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO . 34

ART. 21.1 – CS – CENTRO STORICO
NA – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE – CASCINE 34

ART. 21.2 – NORME PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE 38

ART. 21.3 – CATEGORIE DI INTERVENTO 39

ART. 21.4 – MODALITA' DI INTERVENTO AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOTTOPOSTI A PDC CONVENZIONATO 44

ART. 21.5 – DISPOSIZIONI PARTICOLARI- INDIRIZZI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE 45

ART. 21.6 CORTINE .EDILIZIE STORICHE DA MANTENERE 50

ART. 21.7 – ZONA DI TUTELA DEI SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO 50

ART. 22.a EDIFICI DI PARTICOLARE RILEVANZA STORICA CULTURALE 51

ART. 22 B- NORME PARTICOLARI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI NELLE ZONE RESIDENZIALI 52

ART. 22.C ORTI E GIARDINI 52

ART. 22.1 . VS - VILLE STORICHE CON PARCO
VC - VILLE CONTEMPORANEE CON GIARDINO DI VALORE AMBIENTALE 53

ART. 22.2 -R1 – RESIDENZIALE INTENSIVO 55

ART. 22.3 - R 2 – RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO 57

ART. 22.4 -R3.1 – TESSUTO MISTO CON PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE 59

ART. 22.5 - R3.2 – TESSUTO MISTO CON PREVALENTE DESTINAZIONE ARTIGIANALE 62

ART. 22.6- RV1– RESIDENZE CON CONTESTI A VERDE DI VALORE AMBIENTALE 65

ART. 22.7- RV2– RESIDENZE CON AMPI CONTESTI A VERDE DI VALORE AMBIENTALE 67

ART. 23 - NORME GENERALI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE. 69

ART. 23.1 - I – INDUSTRIALE 70

ART. 23.2 - I – INDUSTRIALE - PIP 73

ART. 23.3- NORME PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI 76

ART. 23.4 - C - ATTIVITA' COMMERCIALI 78

ART. 23.5 - DC - DISTRIBUZIONE CARBURANTE 80

ART. 24 - AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA 81

ART. 24.1 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE – INSEDIAMENTI AGRICOLI- 82

ART. 24.1a – AMBITI AGRICOLI AVENTI EFFICACIA PREVALENTE 84

ART.24.1 b – AMBITO AGRICOLO FLOROVIVAISTICO 84

ART.24.1 c – AMBITI AGRICOLI SPECIALIZZATI 85

ART.24.2 a – ATTIVITA' ESISTENTI IN AMBITO AGRICOLO 86

ART.24.2 b – EDIFICI RESIDENZIALI ISOLATI 87

ART. 24.3- AMBITI BOSCATI 86

ART. 25 - LA RETE ECOLOGICA SOVRALOCALE 88

ART. 25.1 - PARCO REGIONALE DELLE GROANE E DELLA BRUGHIERA BRIANTEA 88

ART. 25.2 - LA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE 104

ART. 25.3 a - CONNESSIONE DI RETE ECOLOGICA 105

ART. 25.3 b - CONNESSIONE DISCONTINUA 106

ART. 26 - IL PROGETTO DELLA RETE VERDE E DEL PAESAGGIO 106

ART. 26.1 a - I PARCHI URBANI – IL PARCO DEI VIVAI 106

ART. 26.1 b - LE AREE VERDI URBANE 107

ART. 26.2 a - VERDE AMBIENTALE – BARRUERA VERDE 107

ART. 26.2 b- VERDE DI TUTELA – FASCIA VERDE DI PROTEZIONE 107

ART. 26.2 c - VIALI ALBERATI ED ALBERATURE DI PREGIO ESISTENTI 108

ART. 26.2 d - VIALI ALBERATI IN PROGETTO 108

ART. 26.2 e - CONI DI VISUALE PAESAGGISTICA 108

ART. 27 - ATTREZZATURE COLLETTIVE O DI INTERESSE SOVRALOCALE 109

ART. 28. -ATTREZZATURE COLLETTIVE O DI INTERESSE GENERALE 111

ART. 29 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI 115

ART. 30 - IT - IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE PUBBLICO 115

ART. 31 - AMBITI SPECIALI 116

ART. 31.1 - AREA DI RISPETTO CIMITERIALE 116

ART. 31.2 - IMPIANTO DI DEPURAZIONE E FASCIA DI RISPETTO 116

ART 31. 3 - ZONE DI RISPETTO VIABILITA' 117

ART.31.4 - ZONE DI RISPETTO DELLA FERROVIA - IMPIANTI FERROVIARI 117

ART. 32 - VIABILITA' 117

ART. 32. 1 - AREE PER LA VIABILITA' 118

ART. 32. 2 - CARATTERISTICHE DELLE STRADE 118

ART. 32.3 - ALBERATURE STRADALI 118

ART. 32.4 - FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITA' E LINEE DI ARRETRAMENTO 118

ART. 33 - SPAZI PER IL PARCHEGGIO 120

ART. 33 .1 - INTERVENTI DIRETTI 121

ART. 33 .2 - INTERVENTI CONVENZIONATI 122

ART. 34 - NORME SPECIALI PER ELETTRODOTTI IMPIANTI E CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA 123

ART 34.1 – ELETTRODOTTI MEDIA TENSIONE (MT) 123

ART 34.2 - FASCE DI RISPETTO DELLE RETI TECNOLOGICHE 124

ART 34.3 - IMPIANTI TERMICI SOLARI E FOTOVOLTAICI 124

ART. 35 - NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE 124

ART. 35.1 - TUTELA DELL'AMBIENTE E SVILUPPO DEL PATRIMONIO ARBOREO 124

ART. 35.2 - AMBITI SOGGETTI A VINCOLO PAESISTICO – AMBIENTALE 125

ART. 35.3 - PROGETTO DI CONNESSIONE DELLA RETE VERDE CON LA RETE ECOLOGICA SOVRALOCALE ED INDICAZIONI PAESISTICHE 125

ART. 35.4 - INGEGNERIA NATURALISTICA 126

ART. 35.5 – FASCIA DI RISPETTO - ART. 18 – N.T.A. P.T.C.P PROVINCIA DI COMO 126

ART. 36 .1 NORME TECNICHE PER LA FATTIBILITA' GEOLOGICA E SISMICA
POLIZIA IDRAULICA: RETICOLO IDRICO MINORE E PRINCIPALE
PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO DEL BACINO DEL PO (PAI)
PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI (PGRA 2022- 2023) 126

ART. 36 .2 AREA DI LAMINAZIONE TORRENTE TERRO' CERESA E ROGGIA VECCHIA 134

ART. 37 - DEROGHE 134

ART. 38 - NORME FINALI 134

ALLEGATO A 135

ABC : MODIFICHE PUNTUALE PDS PDR

Abc: testo modificato a seguito accoglimento osservazioni

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - DOCUMENTO DI PIANO – PIANO DEI SERVIZI – PIANO DELLE REGOLE

La L.R. 12/005 prevede per i comuni superiori ai 2.000 abitanti la redazione dei tre atti di seguito indicati: documento di piano – piano dei servizi – piano delle regole. Ai fini di una miglior lettura della parte normativa nel presente testo sono contenuti i disposti relativi sia al piano delle regole che al piano dei servizi.

Ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. gli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato sono tutti all'interno del tessuto urbano consolidato; la loro attuazione è regolamentata dalle presenti norme oltre che dalle schede normative di seguito riportate.

Nel Piano delle Regole sono altresì compresi i lotti liberi e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico, rappresentati nell'elaborato grafico progettuale contenute negli elaborati di seguito indicati, regolamentate dalle norme tecniche di attuazione.

- Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi
- Tavola di progetto del Piano dei Servizi
- Tavola di progetto del Piano delle Regole

Il nuovo piano del governo del territorio è stato redatto in adeguamento al P.T.R. in relazione alla soglia del consumo di suolo ai sensi della L.R. 31/2014, con l'applicazione del criterio del bilancio ecologico e secondo i criteri regionali del P.T.R. con la carta del consumo di suolo ed il calcolo del fabbisogno abitativo.

Unitamente al nuovo piano del governo del territorio è stato redatto il nuovo regolamento edilizio comunale, secondo le indicazioni della D.G.R. n° 695 del 24.10.2018 pubblicata sul BURL n° 44 - Serie Ordinaria del 31.10.2018 e, conseguentemente, sono state integrate le norme tecniche di attuazione attraverso l'inserimento delle definizioni urbanistiche uniformi anche rispetto alle definizioni che hanno influenza sui parametri edilizio- urbanistici.

ART. 2 - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate, in relazione alla destinazione d'uso, attraverso l'applicazione delle seguenti definizioni tecniche uniformi ai sensi dalla D.g.r. 24.10.2018 n° XI/695 – BURL – Serie Ordinaria n° 44 del 31.10.2018

ART. 2.1 - ST = SUPERFICIE TERRITORIALE

Si definisce Superficie territoriale la superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
Essa è espressa in mq.

ART. 2.2 - SF = SUPERFICIE FONDIARIA

Si definisce superficie fondiaria la Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

ART. 2.3 - IT = INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE

Si definisce indice di edificabilità territoriale la quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

ART. 2.4 - IF = INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA

Si definisce indice di edificabilità fondiaria la quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

ART. 2.5 - CU = CARICO URBANISTICO

Si definisce carico urbanistico il fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

ART. 2.6 - DT= DOTAZIONI TERRITORIALI

Sono da considerarsi dotazioni territoriali le infrastrutture, i servizi, le attrezzature, gli spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

ART. 2.7 - SEDIME

Si definisce Sedime l'impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

ART. 2.8 - SCOP= SUPERFICIE COPERTA

E' da considerarsi superficie coperta la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

ART. 2.9 - SP= SUPERFICIE PERMEABILE

E' da considerarsi superficie permeabile la porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

ART. 2.10 - IPT/ IPF = INDICE DI PERMEABILITÀ

Si definisce indice di permeabilità il rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

ART. 2.11 - IC = INDICE DI COPERTURA

Si definisce indice di copertura il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

ART. 2.12 STOT= SUPERFICIE TOTALE

E' da considerarsi superficie totale la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio

ART. 2.13 SL= SUPERFICIE LORDA

E' da considerarsi superficie lorda la somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

ART. 2.14 SU= SUPERFICIE UTILE

E' da considerarsi superficie utile la superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

ART. 2.15 SA= SUPERFICIE ACCESSORIA

E' da considerarsi superficie accessoria la superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi, le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore m. 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo della superficie accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili per la porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;

- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi e corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono escluse dal computo delle superfici accessorie utile e lorda.

ART. 2.16 SC= SUPERFICIE COMPLESSIVA

E' da considerarsi superficie complessiva la somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC = SU+60%SA)

ART. 2.17 SCAL= SUPERFICIE CALPESTABILE

E' da considerarsi superficie calpestabile la superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).

ART. 2.18 SAGOMA

E' da considerarsi sagoma la conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,5 m.

ART. 2.19 VT= VOLUME TOTALE O VOLUMETRIA COMPLESSIVA

Si definisce volume totale o volumetria complessiva il volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

ART. 2.20 PIANO FUORI TERRA

E' da considerarsi piano fuori terra il piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

ART. 2.21 PIANO SEMINTERRATO

E' da considerarsi piano seminterrato il piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

ART. 2.22 PIANO INTERRATO

E' da considerarsi piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

ART. 2.23 SOTTOTETTO

E' da considerarsi sottotetto lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

ART. 2.24 SOPPALCO

E' da considerarsi soppalco la partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

ART. 2.25 NUMERO DEI PIANI

Si definisce numero di piani il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

ART. 2.26 ALTEZZA LORDA

Si definisce altezza lorda la differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.
Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

ART. 2.27 ALTEZZA DEL FRONTE

Si definisce altezza del fronte l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:
- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

ART. 2.28 ALTEZZA DELL'EDIFICIO

Si definisce altezza dell'edificio l'altezza massima tra quella dei vari fronti.

ART. 2.29 HU= ALTEZZA UTILE

Si definisce altezza utile l'altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

ART. 2.30 DISTANZE

Si definisce distanza la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

ART. 2.31 VOLUME TECNICO

Sono da considerarsi Volumi Tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

ART. 2.32 EDIFICIO

Si definisce edificio una costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

ART. 2.33 EDIFICIO UNIFAMIGLIARE

Si intende edificio unifamiliare quello riferito a un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

ART. 2.34 PERTINENZA

Si intende pertinenza un'opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

ART. 2.35 BALCONE

Si definisce balcone un elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

ART. 2.36 BALLATOIO

Si definisce ballatoio un elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

ART. 2.37 LOGGIA/LOGGIATO

Si definisce loggia/loggiato un elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

ART. 2.38 PENSILINA

Si definisce pensilina un elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

ART. 2.39 PORTICO/PORTICATO

Si definisce portico/porticato un elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

ART. 2.40 TERRAZZA

Si definisce terrazza un elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

ART. 2.41 TETTOIA

Si definisce tettoia un elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

ART. 2.42 VERANDA

Si definisce Veranda un locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

ART. 2.43 SUPERFICIE SCOLANTE IMPERMEABILE DELL'INTERVENTO

E' da intendersi superficie scolante impermeabile dell'intervento la superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

ART. 2.44 AU= ALTEZZA URBANISTICA

E' da considerarsi altezza urbanistica l'altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

ART. 2.45 VU= VOLUME URBANISTICO

E' da considerarsi volume urbanistico il volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

ART. 3 - INDICI URBANISTICI E DI EDIFICAZIONE

3.1 - DC = DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI

Determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra la costruzione ed i confini del lotto o del comparto; viene espressa in metri e si misura sulla normale alla linea di confine dai singoli punti fuori terra della costruzione, nella proiezione orizzontale delle pareti, al netto di balconi e normali aggetti nei limiti di cui al precedente punto.

3.2 - DE = DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI

Determina lo spazio minimo che deve intercorrere tra i punti più vicini di due costruzioni, anche se realizzate sullo stesso fondo; viene espressa in metri e si misura sulla normale a ciascuna delle pareti dai singoli punti dell'altra, nella proiezione orizzontale delle pareti stesse, al netto di balconi e normali aggetti nei limiti di cui al precedente punto.

3.3 - DS = DISTANZA MINIMA DELLE COSTRUZIONI DAL CONFINE DELLE STRADE

Determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra le costruzioni ed il confine stradale previsto dal P.G.T.; essa viene espressa in metri e si misura sulla normale al confine stradale, nella proiezione orizzontale.

3.4 - QUOTA ZERO URBANISTICO

La quota zero urbanistico è il riferimento per il calcolo degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi definiti dalle presenti norme.
Nel caso di edifici posti a distanza inferiore a mt. 5,00 della strada pubblica lo Zero urbanistico è la quota media del tratto di marciapiede pubblico da quale si accede mediante passo carrabile o, in assenza di questo, del piano stradale aumentato di 15 cm.
In caso di lotti compresi fra più strade lo Zero urbanistico si determina come media ponderale delle quote delle diverse strade.
Per edifici realizzati a distanza maggiore o uguale a 5,00 m. dal ciglio stradale o dai confini di proprietà si assume come zero urbanistico la quota del marciapiede o del terreno sistemato attorno agli edifici nel limite massimo di 1,00 m. rispetto alla quota originaria del terreno.
Lungo il confine di proprietà è possibile innalzare la quota dei terreni fino ad un massimo di cm. 50 rispetto alla quota dei terreni confinanti

3.5 - DISTANZA DELLA NUOVA EDIFICAZIONE IN AMBITI AGRICOLI E IN AMBITI RESIDENZIALI

Nella realizzazione degli interventi edilizi all'interno dell'ambito del tessuto consolidato e di espansione deve essere garantita un'adeguata distanza tra le nuove costruzioni e le strutture agricole esistenti, in funzione dei disposti normativi vigenti in materia.

3.5.1 – DISTANZA DEI NUOVI FABBRICATI A DESTINAZIONE NON AGRICOLA DA STRUTTURE AGRICOLE ESITENTI

I nuovi fabbricati a destinazione residenziale e terziario devono rispettare la distanza di mt. 10,00 da tutte le strutture agricole esistenti.

3.5.2 – DISTANZE DELLE NUOVE STALLE E LETAMAIE DAGLI AMBITI NON AGRICOLI

Le stalle e altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificate quali industrie insalubri di 1a classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.SS., devono essere ubicati all'esterno del perimetro del centro abitato e distare almeno mt. 100,00 da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.).

3.6 - VD - VERDE DRENANTE

E' il rapporto percentuale tra la superficie libera da costruzioni fuori ed entro terra e la Sf. Vengono conteggiati come VD gli spazi interrati con riporto di terra di almeno 50 cm. Sono inoltre escluse le aree adibite a deposito, le superfici carrabili pavimentate.
I manufatti da giardino e le strutture leggere non sono sottoposti alla verifica della superficie drenante.
Le superfici che vengono utilizzate per la verifica del verde drenante potranno concorrere anche alla verifica dovute per legge in tema di invarianza idraulica ed idrogeologica.

3.7 - PP = AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PRIVATO

Sono gli spazi di sosta e manovra per autoveicoli (aperti o chiusi, coperti o interrati) ad uso privato, dimensionati come previsto dal piano dei servizi ed integrato dalle presenti norme.

3.8 - P = AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO

Sono gli spazi di sosta e manovra ad uso pubblico per autoveicoli, da reperirsi generalmente in spazi pubblici, come previsto dal Piano dei Servizi

ART. 4 - EDIFICAZIONE

ART. 4.1- DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE COSTRUZIONI ACCESSORIE

Si definiscono costruzioni accessorie i manufatti che per dimensioni, caratteristiche, tipologie costruttive, destinazioni d'uso non costituiscono fabbricati come da elenco non esaustivo di seguito riportate;

I manufatti che eccedono i limiti dimensionali e le caratteristiche di cui ai punti successivi, devono rispettare i parametri urbanistici dei singoli ambiti e si configurano come nuove costruzioni, ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. e) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Le costruzioni accessorie si possono realizzare in tutti gli ambiti ad eccezione della zona agricola non asteriscata.

Le autorimesse indicate con la successiva lett. "a" non sono ammesse all'interno del centro storico e nei nuclei di antica formazione.

a) AUTORIMESSE e RIPOSTIGLI

Le Costruzioni accessorie ad uso autorimessa e ripostigli, salvo quanto specificato per i singoli ambiti, devono soddisfare le seguenti prescrizioni:

- Sc < 5% della Sf
- essere aderenti agli edifici o avere da questi distanza non inferiore a 5,00 m.;
- essere arretrate dagli spazi pubblici di almeno 5,00 m., salvo maggiori arretramenti per fasce di rispetto, e non essere direttamente visibili dagli stessi;
- non superare l'altezza massima di 2,50 m., misurata dallo spiccato del marciapiede o dal livello naturale del terreno attorno all'edificio fino all'estradosso del solaio di copertura o di eventualisporgenze di gronda.
- possono essere edificate sul confine di proprietà, purché l'altezza massima del fronte a confine, misurata all'estradosso della soletta di copertura, o al colmo in caso di copertura a falde, non sia superiore a 2,50 m.
- Le costruzioni accessorie dovranno prevedere soluzioni progettuali, materiali e colori tali da garantire un corretto inserimento ambientale e un coerente rapporto con la edificazione circostante
- La copertura di tali costruzioni, se a falde inclinate, potrà avere una pendenza massima del 35% ed un'altezza al colmo non superiore a 3,50 m.
- Nel caso di terreni confinanti, con quote differenti, l'altezza massima si intende misurata dalla quota inferiore, salvo convenzione tra confinanti
- La realizzazione è subordinata al rilascio del Permesso di Costruire.
- Le costruzioni accessorie di cui al presente articolo ed aventi le caratteristiche di cui ai punti precedenti sono escluse dalla verifica del Volume Urbanistico e della Superficie Coperta ammessa e dalla Superficie Verde Drenante dai singoli ambiti.
- Le costruzioni accessorie, come sopra definite, sono soggette alla verifica del volume accessorio

Per le costruzioni accessorie disciplinate dal presente articolo non è consentita alcuna modifica di destinazione d'uso.

b) ELEMENTI DI ARREDO

Non essendo considerati come costruzioni edilizie non rilevano ai fini della verifica della superficie coperta e della superficie lorda di pavimento, né del volume e distanze dai confini e dagli edifici, sono soggetti a titolo abilitativo edilizio solo quando eccedono le caratteristiche sotto riportate.

Sono considerati arredi da giardino:

- manufatti chiusi ad uso ripostiglio e ricovero attrezzi (es. casette in legno, pvc ecc.) per un massimo di mq 6,00 per ogni giardino con una altezza massima di mt. 2,50;
- voliere e recinti; nella misura di 15 mq per ogni lotto di pertinenza all'unità immobiliare;
- barbecue o piccoli forni, anche in muratura, purché di superficie complessiva, compresi gli accessori (piani di appoggio, contenitori per legna, ecc.) non superiore a 2,00 mq ed altezza massima, incluso il comignolo, non superiore a 2,50 mt., nel numero massimo di uno per area di pertinenza del titolare. Tali elementi devono essere realizzati ad una distanza minima di 10,00 mt. dai fabbricati circostanti, se in aderenza al fabbricato il comignolo deve oltrepassare la copertura, nel rispetto del regolamento d'igiene;
- Piscine stagionali smontabili semplicemente appoggiate al suolo, senza ulteriori opere in muratura, di dimensione contenute, massimo mq. 25,00 altezza non superiore a mt. 1,60.

c) PERGOLATO

Pergolato è una struttura formata da una intelaiatura in legno o ferro, a sostegno di essenze rampicanti.

Non essendo considerati come costruzioni edilizie non rilevano ai fini della verifica della superficie coperta e della superficie lorda di pavimento, né del volume e distanze dai confini e dagli edifici, sono soggetti a titolo abilitativo edilizio solo quando eccedono le caratteristiche sotto riportate.

E' ammessa la collocazione su terrazze esistenti attrezzate con adeguate fioriere.

L'altezza massima del manufatto deve essere inferiore a 2.50 mt. L'area interessata non potrà superare i 15 mq per ogni unità immobiliare di riferimento.

d) GAZEBO e TETTOIE

Gazebo e tettoie sono strutture leggere coperte.

La copertura può essere realizzata con materiali rigidi oppure con teli, mentre i lati devono essere completamente aperti.

L'altezza massima del manufatto dovrà essere inferiore a 2,50 mt;

Non essendo considerata come costruzione edilizia non rileva ai fini della verifica della superficie coperta e della superficie lorda di pavimento, ne del volume, tuttavia non deve superare la superficie di 15 mq.

e) PERGOTENDA

La Pergotenda è un sistema di copertura scorrevole ad impacchettamento, realizzata con una struttura portante interamente in alluminio estruso verniciato con bulloneria in acciaio inox, un Telo di copertura retraibile a pacchetto in PVC oscurante.

L'altezza massima del manufatto dovrà essere inferiore a 2,50 mt;
Non essendo considerata come costruzione edilizia non rileva ai fini della verifica della superficie coperta e della superficie lorda di pavimento, nè del volume, tuttavia non deve superare la superficie di 15 mq.
Sono altresì considerati accessori pertinenziali le tettoie, i pergolati le pensiline come meglio descritti nell'apposito allegato del Regolamento Edilizio.

ART. 4.2 - AMPLIAMENTO UNA TANTUM

L'ampliamento una tantum è una volumetria aggiuntiva assegnata ad ogni edificio esistente e abitabile, secondo le tipologie specificate nei singoli ambiti territoriali, alla data di adozione del presente PGT.

Le costruzioni realizzate in virtù della presente norma sono inoltre in deroga rispetto ai parametri di edificazione nell'ambito del compendio a cui appartengono.

Il suddetto ampliamento è utilizzabile:
- una sola volta nell'arco di validità dal piano del governo del territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 27/03/2013.
- esclusivamente attraverso interventi di sopralzo o ampliamento con l'esclusione di qualsiasi nuova costruzione a carattere indipendente.
- per gli edifici esistenti alla data di adozione del Nuovo P.G.T.

Il valore quantitativo dell'ampliamento una tantum è indicato nelle norme d'ambito. Laddove non indicato è da intendersi come non ammissibile.

Il termine di riferimento per l'applicazione della presente norma è l'edificio abitativo inteso come costruzione unitaria e indipendente insistente sul lotto urbanistico, ad uso residenziale o compatibile, regolarmente autorizzata e agibile.

L'Ampliamento una tantum.
- è assegnato all'intero edificio ed è ripartito in quote alle singole proprietà che costituiscono il fabbricato cui è assegnato.
- deve rispettare la normativa sulle distanze dai confini dalle strade e tra edifici.

ART. 4.3 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI

Ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 si definiscono le seguenti norme in materia di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

Il recupero ai fini abitativi del sottotetto è ammesso in tutti gli ambiti ad eccezione degli edifici destinati a residenza dell'imprenditore agricolo o dei dipendenti dell'azienda agricola.

Il recupero ai fini abitativi del sottotetto, laddove consentito, è ammesso ai sensi dell'art.63 e seguenti della legge 12/2005 e s.m.i. nei limiti e secondo le modalità stabilite dalla legislazione regionale vigente.

Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente è indicato, nelle singole zone, il disposto normativo, secondo il quale, esclusivamente ai fini del recupero dei sottotetti ai fini abitativi, è da considerarsi quale altezza di zona, finalizzata al recupero dei sottotetti ai fini abitativi, quella dell'edificio esistente.

Le modifiche della falda di copertura, laddove consentite, possono essere apportate unicamente al fine di garantire che in ogni singola unità immobiliare sia assicurata l'altezza media ponderale prevista dalla legislazione vigente.

Nel caso di interventi che prevedono la modifica della sagoma della copertura devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

- non eccedere l'altezza massima all'imposta lungo il perimetro dell'edificio di mt. 1,50, fatta eccezione per frontespizi a timpano sui lati minori dell'edificio nonché frontespizi a timpano ed abbaini sui lati maggiori dell'edificio che interessano non più del 30% della lunghezza della parete, escludendo dalla possibilità di recupero anche i sottotetti a copertura piana che non rispettano la sagoma limite anzidetta
- non superare la pendenza del 60%;
- ottenere il Parere Favorevole della Commissione Paesaggio, qualora siano previste modifiche che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici.

Nei nuclei di antica formazione - cascine e nel centro storico il recupero ai fini abitativi del sottotetto con modifica della sagoma è ammesso esclusivamente con permesso di costruire convenzionato.

Sugli edifici denominati "La Provvidenza" posti lungo la Via Monsignor Borroni è consentito il recupero ai fini abitativi del sottotetto esclusivamente all'interno della sagoma dell'edificio originario, senza la possibilità di modificare l'altezza di gronda, colmo e pendenze della copertura.

Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire.

Gli interventi di recupero ai fini abitativi del sottotetto che comportano la modifica della sagoma della copertura sono realizzati in deroga alle distanze dai confini e dagli spazi pubblici, dovranno essere rispettate le distanze tra pareti finestrate di cui al successivo art. 8.3 per tutti gli ambiti, ad eccezione dell'ambito del Centro Storico per cui si rimanda all'art. 873 del Codice Civile.

ART. 5 - CALCOLO DEL VOLUME – VERIFICHE DEGLI INDICI DI DENSITÀ

5.1 - DENSITA' EDILIZIA

La determinazione del volume degli edifici deve essere calcolata nel rispetto dei disposti normativi contenuti nel seguente articolo.

Il volume urbanistico delle costruzioni è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda dei singoli piani per l'altezza urbanistica di metri 3,00, indipendentemente dall'altezza effettiva dei piani.

Nei casi di ristrutturazione edilizia che preveda la completa demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, e in tutti i casi in cui sia necessario tradurre il volume esistenti o di progetto in slp o la slp in volume (calcolo oneri, verifiche urbanistiche su lotti edificati, ecc) si definisce volumetria preesistente o esistente il prodotto della Slp esistente ed autorizzata ,alla data di adozione del presente PGT (28/06/2023) per l'altezza virtuale di 3,00 mt., calcolata con le modalità di cui al titolo edilizio originario.

Nel caso di interventi di recupero funzionale relativi agli edifici appartenenti al centro storico, il calcolo deve far riferimento alla sagoma dell'edificio esistente, ovvero all'effettivo volume contenuto all'interno della sagoma degli edifici a partire dalla quota del terreno circostante.

Sono inclusi nella verifica della densità edilizia i sottotetti che eccedono dalle caratteristiche del successivo art. 5.2

5.2 - DENSITA' ACCESSORIA

La densità accessoria dovrà essere verificata esclusivamente per interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia compartente demolizione e ricostruzione.

Il volume degli accessori ai fini della verifica dell'indice di densità accessoria è determinato moltiplicando la superficie accessoria come definita al precedente art. 2.15 ragguagliata al 60% per l'altezza urbanistica di mt. 3,00.

Sono inclusi nella densità accessoria i sottotetti di edifici a destinazione prevalentemente residenziale, praticabili ma privi dei requisiti dimensionali di abitabilità, contenuti nella sagoma limite che si ottiene a partire da un'imposta della falda lungo il perimetro dell'edificio con altezza massima di 1,50 m, fatte salve eventuali rientranze, e con pendenza non superiore al 60%; sono consentiti frontespizi a timpano, limitatamente ai lati minori del perimetro dell'edificio. Nel caso di sottotetti suddivisi in vani, l'altezza interna media deve essere verificata per ciascun vano e non dovrà risultare superiore a 2,40 m. L'altezza utile interna si intende misurata all'intradosso della struttura della copertura, senza tener conto di eventuali controsoffittature.
I sottotetti potranno costituire unità immobiliare a sé stante.

Sono esclusi dal calcolo della superficie accessoria i balconi in aggetto fino mt. 1,50, i box interrati, i corselli di manovra e tutti gli spazi accessori completamente interrati e i box all'interno della sagoma degli edifici posti al piano terra ai sensi e nei limiti dimensionali della L. 122/89.

ART. 6 - AREE DI PERTINENZA E IMPEGNATIVA VOLUMETRICA

Il volume edificabile urbanistico, secondo gli indici edificatori ammessi dal P.G.T. nelle singole zone, resterà vincolato alle aree di pertinenza che sono servite per le valutazioni ed i conteggi di edificabilità; pertanto dette aree dovranno ritenersi soggette a servitù "non aedificandi".

I titoli edilizi che hanno ad oggetto l'ampliamento, il sopralzo o la nuova costruzione o la demolizione e ricostruzione di volumi urbanistici devono essere corredati, prima della agibilita', da un atto di asservimento debitamente registrato e trascritto nei registri immobiliari, revocabili o modificabili solo in caso di demolizione del volume realizzato o di aumento degli indici che modifichi il regime delle aree.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. è considerata vincolata al fabbricato l'area che ha concorso alla verifica volumetrica sul lotto. Sono fatti comunque salvi gli atti di asservimento e le impegnative volumetriche sottoscritte in data antecedente l'adozione della nuova strumentazione urbanistica.

E' consentita la stipulazione di impegnative volumetriche, nelle quali possono essere asservite le aree fondiarie nell'ambito delle stesse categorie omogenee, con l'esplicita rinuncia a successive utilizzazioni delle volumetrie cedute.

Il trasferimento di edificabilità di cui sopra, con relativo asservimento di aree, può avvenire tra aree appartenenti alla stessa categoria omogenea (intendendosi aree appartenenti alla stessa classificazione urbanistica – esempio R1 con R1, R2 con R2 ecc.), anche tra lotti non contigui; l'incremento di edificabilità ottenuta con il trasferimento suddetto non deve comportare, per il lotto interessato, un incremento superiore al 30% degli indici di densità edilizia, accessoria, copertura, nonché riduzione della stessa percentuale del verde drenante, dovranno essere comunque rispettati i parametri di altezza, distanze previste dall'ambito.

Nelle zone agricole, ai fini della verifica degli indici di densità edilizia e rapporto di copertura per le attività e funzioni ammesse, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda compresi quelli appartenenti ai territori di altri Comuni.

Le aree necessarie per l'osservanza degli indici edificatori per le nuove costruzioni non possono essere derivate da fondi di pertinenza di edifici esistenti, qualora ciò determinasse od aggravasse carenze negli indici urbanistici degli edifici esistenti rispetto ai relativi fondi. In particolare possono essere oggetto di trasferimento volumetrico le eccedenze rispetto alle verifiche del volume del costruito esistente.

I fondi e gli appezzamenti agricoli la cui superficie sia stata computata ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità mantengono tale vincolo anche dopo l'entrata in vigore del presente P.G.T. ed anche in caso di frazionamento successivo.

ART. 7 - ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI

ART. 7.1- ALTEZZA DEI FRONTI DELL'EDIFICIO AI FINI DELLE VERIFICHE DELLE DISTANZE

Si definisce altezza del fronte l'altezza della parete esterna di un edificio è delimitata come segue:
- a partire dallo Zero urbanistico fino alla imposta del tetto se a falde;
- a partire dallo Zero urbanistico fino al punto più alto della veletta o parapetto nel caso di copertura piana;
- per eventuali fronti di forma irregolare, timpani, archi, ecc. l'altezza da computare è quella media, ottenuta dividendo l'area della fronte per lo sviluppo della sua proiezione sul piano orizzontale;
- nel caso di edifici industriali di tipo prismatico o ad essi assimilabili, l'H e quella corrispondente allo sviluppo in elevazione fuori terra dei pannelli o murature di tamponamento perimetrale, ivi compresa la parte eccedente la struttura di copertura degli stessi.

L'imposta del tetto si intende misurata sulla fronte dell'edificio, in corrispondenza delle murature perimetrali.

Una trincea scavata nel terreno per formare un'area di disimpegno atto a permettere l'accesso alle autorimesse ed ai locali dei piani interrati o seminterrati, non deve essere considerata ai fini della misura di altezza a condizione che la stessa non interessi un tratto complessivo superiore al 40% dell'intero perimetro dell'edificio; in questi casi, l'altezza viene misurata a partire dalle quote di marciapiede o di terreno immediatamente adiacenti, senza tener conto della profondità della trincea.
Qualora si eccedesse tale limite, la maggior altezza dovrà essere computata per il calcolo dell'altezza media di cui sopra.

ART. 7.2- ALTEZZA DELL'EDIFICIO AI FINI DELLA VERIFICA DELL'ALTEZZA MASSIMA DI ZONA

Si definisce altezza massima dell'edificio l'altezza massima tra quelle dei vari fronti.

Sono esclusi dalla determinazione dell'altezza massima del fabbricato:
- i volumi tecnici (impianti tecnologici, extracorsa vano ascensore, camini ecc.);
- i vani tecnici (centrali termiche locali macchine locali contatori contenuti nel limite di 20 mq e con aperture non superiori a quelle necessarie per il raggiungimento dei requisiti minimi previsti dalla normativa antincendio e posti in posizione arretrata dal perimetro dell'edificio sottostante)

In tutti gli ambiti urbanistici previsti dal P.G.T., ai sensi e nei limiti della normativa vigente, in caso di interventi volti al contenimento energetico dell'involucro edilizio le maggiori altezze derivanti dall'utilizzo dei pacchetti isolanti delle solette e della copertura non sono da calcolarsi ai fini delle verifiche dell'altezza urbanistica di zona. Debbono comunque essere rispettati e fatti salvi i contenuti ed i limiti delle leggi vigenti in materia, i disposti del codice civile ed eventuale accordo sottoscritto tra le proprietà interessate.

ART. 8 - ARRETRAMENTI MINIMI

8.1 - DAGLI SPAZI PUBBLICI E STRADE

E' la distanza minima che intercorre tra un edificio fuori terra ed uno spazio pubblico, ciglio stradale, sede dei corsi d'acqua, ecc. e si misura nella proiezione orizzontale sulla normale alla linea di confine, prevista dal P.G.T., fra la proprietà privata e quella pubblica, o destinata a diventare tale.

Non sono considerati ai fini del calcolo della distanza eventuali balconi aperti e normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino 1,50 m. di sporgenza.

Nel caso di sporgenze superiori ai limiti sopra indicati, la distanza va incrementata della misura relativa alla parte eccedente.

Tale distanza è riferita alle sezioni stradali tipo o agli allineamenti definiti dal P.G.T. o dai piani esecutivi.

La distanza minima dei fronti degli edifici dai confini stradali deve essere di:
a) 5,00 m. da strade di larghezza fino a 7,00 m.;
b) 7,50 m. da strade di larghezza oltre 7,00 m. fino a 15,00 m.;
c) 10,00 m. da strade di larghezza superiore a 15,00 m.
I calibri indicati in tabella si riferiscono all'ingombro della solo corsia di marcia senza tenere conto di marciapiedi e/o banchine.

Sono fatte salve diverse esigenze di interesse pubblico nell'ambito di piani attuativi o convenzionamenti con la pubblica amministrazione, maggiori arretramenti indicati specificamente nella tavola dell'azzonamento, dalle norme di zona, ovvero dalle prescrizioni dell'art. 9 D.M. 2.4.1968 n° 495 e successive modifiche e integrazioni.

Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale o destinata a diventare tale per attuazione del P.G.T., in relazione alla previsione di adeguamento o realizzazione della viabilità: esso è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti o dal piede della scarpata, se la strada è in rilevato, o dal ciglio superiore della scarpata, se la strada è in trincea.

La distanza dalla strada deve essere misurata secondo le modalità di seguito elencate:

a) dal filo esterno della banchina e/o del marciapiede considerato convenzionalmente della misura di 1,5 m
b) nel caso di non presenza di banchina e/o marciapiede deve essere aumentata della misura di 1,50 m.
c) l'Amministrazione Comunale può consentire a diversi allineamenti

Ai fini del calcolo della distanza minima di cui sopra, deve essere preso in considerazione il limite della sede stradale, così come indicato nel Regolamento Attuativo del Codice della Strada, possono essere computati gli spazi di percorsi pedonali, ciclabili o di parcheggio oggetto di convenzionamento per la cessione gratuita al Comune, nei casi in cui detti spazi non siano specificamente previsti dal P.G.T. o da piani esecutivi.

La distanza minima da piazze e da altri spazi pubblici deve essere pari alla metà dell'altezza dell'edificazione prevista, con un minimo di 5,00 m., fatte salve diverse esigenze di interesse pubblico o convenzionamenti con la pubblica amministrazione. La distanza delle costruzioni interrate, compreso le piscine, dagli spazi pubblici deve essere pari a 1,50 mt.

I fabbricati costruiti in arretramento dal ciglio stradale esistente o da spazi pubblici dovranno, di norma, risultare paralleli agli stessi, salvo diverse esigenze che saranno sottoposte alla valutazione, in relazione allo stato dei luoghi o a particolari e motivate esigenze progettuali.

Ove consentito dalle norme di zona, è ammesso il sopralzo di edifici esistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti in essere, purchè ciò non contrasti con le esigenze della viabilità o dei progetti di adeguamento della stessa.
Sono consentite distanze inferiori a quelle sopra prescritte nel caso di strade con esistente edificazione a cortina ove ciò non contrasti con esigenze di pubblico interesse.

Gli interventi di cui al presente articolo devono essere in ogni caso conformi alle disposizioni di cui al Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni.

8.2 - DAI CONFINI

E' la distanza, misurata in proiezione orizzontale, delle parti fuori terra di un edificio dai confini con i terreni contigui, di proprietà di terzi, misurata come specificato ai precedenti articoli fatta eccezione per i manufatti accessori.

In particolare, le distanze minime dai confini devono essere:

a- 0,00 m. in tutte le zone, qualora esista una convenzione registrata e trascritta tra i proprietari confinanti con l'impegno reciproco di edificare in aderenza o qualora sul confine già sorge il fabbricato del lotto adiacente, ed a condizione che la sagoma del nuovo edificio sia contenuta in quella esistente.
In ogni caso deve essere evitata la messa a nudo di frontespizi privi di gronda e aperture, intonacati al civile, che evidenzino l'aspetto di edificio tronco in attesa di prosecuzione.
Nel caso di edificazione differita, gli eventuali frontespizi devono essere completati con idonei rivestimenti o finiture, in armonia con le facciate principali.

Nel caso di edificazione a confine contestuale, non deve essere prodotta, agli atti del comune, alcuna convenzione

b- 0,00 m. nel caso di costruzioni accessorie come definite dal precedente art. 4.1

c- la distanza virtuale determinata a seguito di sottoscrizione di apposita convenzione registrata e trascritta tra confinanti nel rispetto della distanza minima complessiva tra i due edifici pari a metri 10,00 per le parti di pareti fronteggianti, in conformità al disposto dell'art. 9 del D.M. 2/4/1968, n° 1444.

d- 5,00 m. per fronti di edifici di altezza ≤ 10,00 mt.
7,50 m. per fronti di edifici di altezza ≤ 13,00 mt.
8,50 m. per fronti di edifici di altezza > 13,00 mt
fatte salve le diverse e specifiche prescrizioni di zona.

Le costruzioni totalmente interrate non sono da computarsi al fine della distanza dai confini con le proprietà private, quando non comportano alterazione delle quote originarie a confine, salvo accordi tra confinanti e i disposti normativi del Codice Civile.

Qualora nelle proprietà adiacenti preesistano edifici addossati al confine o ad una distanza inferiore a m. 1,50 dallo stesso, può essere consentito o imposto che i nuovi edifici siano costruiti in contiguità con gli edifici presenti sui lotti adiacenti, ove ciò si renda opportuno per il mantenimento dei fronti stradali esistenti o per salvaguardare il carattere ambientale degli spazi interni (cortili, chiostri, giardini o altro), ovvero al fine di evitare la permanenza di frontespizi nudi.

Nel caso di edifici esistenti per opere eseguite in difformità al titolo abilitativo edilizio, la verifica delle distanze dai confini di proprietà è eseguita con riferimento alla normativa vigente alla data di esecuzione delle opere.

8.3 - TRA GLI EDIFICI

Per i nuovi edifici ricadenti in zone diverse dal centro storico e nuclei di antica formazione dovrà essere garantita la distanza minima tra pareti finestrate, per la parte fronteggiante, pari a 10,00 m., fatte salve diverse previsioni planivolumetriche di piani attuativi.

È altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto, anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a 12,00 m.

Le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata dell'arretramento dal confine stradale imposto all'edificazione, come specificato al precedente art. 8.1.
Nel caso in cui il fabbricato abbia forma articolata così che vengano a formarsi delle rientranze superiori a 5 metri, tra le pareti finestrate di queste debbono essere rispettate le distanze minime di 10 metri così come previsto per legge.

Per le zone centro storico o nuclei di antica formazione valgono le disposizioni riportate nelle specifiche norme di zona.
Sono consentite distanze inferiori nei seguenti casi:

- in tutti gli ambiti è consentito il mantenimento delle distanze esistenti in caso di demolizione e ricostruzione con stessa sagoma e sedime.
- nell'ambito della stessa proprietà o di piani attuativi, detta distanza può essere ridotta fino a 6,00 m., e comunque tale che, tracciato qualsiasi piano con un angolo rispetto all'orizzontale uguale a 45°, passante per la linea che delimita l'altezza di ciascuna fronte del nuovo edificio, questo piano non attraversi la superficie d'illuminazione (finestre o altro) di alcuna locale abitabile per una larghezza equivalente alla lunghezza della linea che lo genera.

Le Costruzione accessorie potranno essere realizzate in aderenza agli edifici principali o avere da questi una distanza minima di 5,00 m.

La distanza non si applica alle costruzioni entro terra.

ART. 9 - TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie si distinguono in:
a- Edifici isolati: edifici a villa, villino, a stella, a nastro, a gradoni, ecc. che siano comunque accorpati, con distacco dai confini e dalle strade.
b- Edifici abbinati: edifici costruiti in adiacenza, con un lato in comune sul confine di proprietà, senza formare frontespizi nudi.
c- Edifici a schiera: edifici costituiti da più unità, perlopiù unifamiliari, uguali o simili, ripetuti con o senza suddivisione delle aree di pertinenza in proprietà distinte.
d- Edifici a cortina: edifici posti lungo il perimetro di uno o più lotti, senza interruzioni o distacchi superiori ai 10,00 m. e che racchiudano spazi formanti cortili.

ART. 10 - DESTINAZIONE D'USO

Il P.G.T. definisce le destinazioni d'uso ammissibili (principali e integrative) e quelle vietate nelle singole zone omogenee.
Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dal PGT.
Per Destinazione principale si intende la destinazione qualificante dell'edificio o dell'area nonché l'insieme di funzioni indicate dal PGT in via prioritaria e privilegiata.
Per Destinazione integrativa si intende qualsiasi destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale e sia prevista dall'insieme di funzioni ammesse dal PGT in quanto ritenute complementari, accessorie o compatibili con la Destinazione principale.
Per Destinazione vietata si intende l'insieme di funzioni giudicate contrastanti con la Destinazione principale.
Le destinazioni principale e integrativa, come sopra definite, coesistono nei diversi ambiti urbanistici senza limitazioni percentuali salvo nei casi specificamente indicati nelle norme d'ambito.

MUTAMENTI DI DESTNAZIONE D'USO

Il mutamento di destinazione d'uso (con e senza opere edilizie) tra destinazioni ammesse nei singoli ambiti, laddove l'intervento non sia assoggettato a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato, non comporta la necessità di verifica del fabbisogno di aree per servizi, in quanto già assolata dal dimensionamento del P.G.T. I suddetti mutamenti sono comunque soggetti alle verifiche degli spazi a parcheggio privato esterni che trovano riferimento nell'apposito capitolo dedicato.

Ai fini del presente PGT valgono le seguenti 7 destinazioni, suddivise nelle categorie contrassegnate con lettere alfabetiche:

1. AGRICOLTURA = attività di coltivazione, allevamento (compresa apicoltura), orto-frutti-floricoltura esercitata ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile. Sono comprese le residenze ai sensi dell'art. 59 della LR 12/2005 e gli agriturismi ai sensi della legge 10/2007 e s.m.i.

2. RESIDENZA = abitazioni e relativi servizi nonché le attrezzature ricettive non alberghiere, come definite dalla Legge Regionale 01/10/2015 n. 27.

3. RICETTIVO = attività di ospitalità e relativi servizi nelle forme di cui alla Legge Regionale 01/10/2015 n. 27.

4. PRODUTTIVO (Industria) = attività di produzione, trasformazione e stoccaggio di beni. Sono compresi gli uffici, i laboratori di produzione, i depositi e gli spazi di vendita dei beni prodotti in loco, le mense aziendali, l'abitazione di superficie (SLP) uguale o inferiore a 100,00 mq per singolo impianto produttivo da adibire ad abitazione del custode o al titolare dell'attività. Nell'ambito di 100,00 mq possono essere realizzate due unità abitative. Si definisce "spaccio aziendale" l'attività di vendita di prodotti lavorati, trasformati o comunque trattati presso lo stabilimento con destinazione svolta nelle medesima area dell'immobile produttivo.

Si distinguono in:

a) Rischio = gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs. 334/1999.
b) Insalubre di Prima Classe= le industrie insalubri di prima classe di cui al DM 05/09/1994.
c) Insalubre di Seconda Classe= le industrie insalubri di seconda classe di cui al DM 05/09/1994.
d) Manifattura = le attività industriali non comprese nelle altre categorie.
e) Logistica = le attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci.
f) Artigianato = attività svolte da imprese artigiane
g) Commercio all'ingrosso = attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali. Valgono le esclusioni di cui all'art. 4 del D.Lgs. 114/1998.

5. COMMERCIO = attività di vendita di beni al dettaglio (compresi gli outlet),

rientrano in questa destinazione le seguenti categorie:

a) Vicinato = esercizi aventi una superficie di vendita fino a 250 mq. suddivisi in:
   - esercizi di vicinato alimentare;
   - esercizi di vicinato NON alimentare;
b) Medie strutture = strutture aventi superficie di vendita da 251 mq a 2.500 mq suddivise in:

- Medie strutture di I livello alimentare con superficie di vendita da 251 mq. a 600 mq;
- Medie strutture di I livello NON alimentare con superficie di vendita da 251 mq. a 600 mq;
- Medie strutture di II livello alimentare con superficie di vendita da 601 mq. a 2.500 mq –
- Medie strutture di II livello NON alimentare con superficie di vendita da 601 mq a 2.500 mq;

c) Grandi strutture = oltre 2.500 mq.
d) Centro commerciale = struttura di vendita avente le caratteristiche di cui al paragrafo 2 lettera f) della D.G.R. XII/1699 del 28/12/2023.
e) Parco commerciale = struttura di vendita avente le caratteristiche di cui al paragrafo 2 lettera f) della D.G.R. XII/1699 del 28/12/2023.

La superficie di vendita delle merci ingombranti si calcola come previsto dall'art. 7.1 della D.G.R. XII/1699 del 28/12/2023 nella misura di 1/8 della superficie di vendita.

f) Esercizi pubblici = le attività di somministrazione di cibi e bevande con consumazione all'interno del locale, quali a titolo esemplificativo non esaustivo: bar, caffè, osteria, birrerie, paninoteca, ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie. ed attività affini
g) Locali di intrattenimento quali a titolo esemplificativo non esaustivo: discopub, sale da ballo, sale da gioco, sale scommesse, locali notturni, cinema, discoteche, ed attività affini
h) Servizi privati – artigianato di servizio= quali a titolo esemplificativo non esaustivo, acconciatori, estetisti, solarium, toelettatura animali, lavanderia, laboratori di ceramica, tatuatori, autolavaggi, ottici, altri servizi per l'igiene personale, calzolai, sarti, pellicciai, produzione pasta fresca, rosticcerie, pasticcerie, pizzerie da asporto, gelatai, fornai, gastronomie, piadinerie, kebabberie, edicole, farmacie, veterinari, commercio di cose antiche o usate, gioiellerie, studi e laboratori fotografici, servizi tecnici alle imprese, ascensoristi, traslocatori, laboratori di riparazione, servizi di informatica (rivendita e assistenza), noleggio di beni mobili ed attività affini, depositi per artigianato di servizio, onoranze funebri e sala del commiato, servizi per l'infanzia, asili per gli animali da affezione, cliniche, palestre, residenze socio-assistenziali, centri benessere, centri massaggi e riabilitazione, spazi medici privati, spazi espositivi privati ed attività affini, attività di e-learning, attività di e-gaming (ludoteche per ragazzi).
i) Carburanti = impianti di distribuzione dei carburanti e relativi servizi, ed attività affini.
l) Autolavaggi = luogo appositamente attrezzato per la pulizia ed il lavaggio delle vetture e dei mezzi commerciali. La struttura dell'impianto è costituita da aree modulari fisse e mobili per la pulizia e l'asciugatura, interna ed esterna, dell'auto e spazi liberi di sosta e attesa dell'automobilista. Lo spazio deve essere appositamente attrezzato per lo smaltimento delle acque reflue (D. Lgs. N.152, 11 maggio 1999) e abbattimento dei rumori e delle polveri.

6. DIREZIONALE = comprende le attività di produzione di servizi di tipo terziario. Rientrano in questa destinazione la categoria:
a) centri congressi (centri assicurativi, fieristici, ed attività affini);
b) agenzie di servizi (uffici privati, studi professionali, banche, assicurazioni, agenzie immobiliari, lavoro interinale, agenzie di viaggi, autoscuole, sevizi postali, agenzie pubblicitarie, ecc.);
c) centri di telefonia in sede fissa;

7. SERVIZI PUBBLICI = attività di interesse pubblico o generale per la persona o per i soggetti economici, ed attività affini

L'elenco delle attività e degli usi di cui ai commi precedenti è da intendersi non esaustivo. Eventuali usi o attività non elencate precedentemente potranno essere assimilate alle categorie di cui sopra con riferimento agli effetti indotti sul contesto urbano dallo svolgimento delle attività stesse.

ART. 11 - INVARIANZA IDRAULICA ED IDROGEOLOGICA

In attuazione dei disposti di cui all'art. 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. e della DGR n° X/6829 del 30.06.2017 "Approvazione del Regolamento recante i criteri e metodi per il rispetto del principio dell'Invarianza Idraulica ed Idrogeologica ai sensi dell'art. 58 bis della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i.", nonché del "Regolamento regionale 23 novembre 2017 - n. 7 Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)" pubblicato sul BURL Supplemento n° 48 del 27.11.2017 nonché del Regolamento Regionale n° 8 del 19.04.2019 si introducono i disposti normativi e regolamentari di seguito indicati:

DEFINIZIONI

INVARIANZA IDRAULICA: principio in base al quale le portate massime del deflusso meteorico scaricate nelle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione, di cui all'art. 58 bis, comma 1, lettera a) della L.R. 12/2005 e s.m.i.

INVARIANZA IDROGEOLOGICA: principio in base al quale sia le portate sia i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate, nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione, di cui all'art. 58 bis, comma 1, lettera a) della L.R. 12/2005 e s.m.i.

DRENAGGIO URBANO SOSTENIBILE: sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo "alla sorgente" delle acque meteoriche, e a ridurre il degrado qualitativo delle acque, di cui all'art. 58 bis, comma 1, lettera a) della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Allegato C- Elenco dei Comuni ricadenti nelle aree ad alta, media e bassa criticità idraulica, ai sensi dell'art. 7 del Regolamento
Comune di Mariano Comense: criticità idraulica (A – alta)

Gli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano, gli ambiti di completamento previsti dal Piano delle Regole, indipendentemente dall'ubicazione territoriale sono sottoposti ai disposti normativi di cui al regolamento sopra indicato, ovvero dall'apposito studio idraulico.

ART. 12- URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme dei servizi, aree ed opere che sono condizione necessaria per la utilizzazione edificatoria delle aree.

Esse sono definite specificatamente dalle vigenti leggi e rientrano nella seguente elencazione:

a) le strade al servizio dei lotti edificabili idonee al transito veicolare e pedonale, fornite di adeguatapavimentazione e degli spazi accessori (marciapiedi, alberature, ecc.);
b) le piste ciclabili laddove distinte dalle strade e qualora previste dagli strumenti urbanistici;
c) gli spazi di sosta e di parcheggio;
d) la rete della fognatura e relative opere accessorie (sollevamento, depurazione, ecc.);
e) la rete idrica e relative opere accessorie (impianti di captazione, sollevamento, accumulo, ecc.);
f) la rete di distribuzione dell'energia elettrica e relative opere accessorie;
g) la rete e gli impianti di illuminazione stradale pubblica e relative opere accessorie;
h) la rete di distribuzione del gas e relative opere accessorie;
i) la rete di telecomunicazione e relative opere accessorie;
j) cavidotti multiservizi;
k) spazi di verde attrezzato.

ART. 13 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme dei servizi, aree, opere ed attrezzature tecnologiche previste dalle vigenti leggi ed in particolare:

a) asili nido;
b) scuole dell'infanzia;
c) scuole primarie;
d) scuole secondarie;
e) strutture per l'istruzione e la formazione superiore;
f) attrezzature di uso e interesse pubblico (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative,ricreative e cimiteriali);
g) impianti sportivi di quartiere;
h) aree verdi di quartiere;
i) strutture di supporto alle attività economiche (servizi centralizzati interaziendali di naturaamministrativa, espositiva, promozionale);
j) delegazioni comunali;
k) presidi per la sicurezza pubblica;
l) chiese e altri edifici religiosi.

Rientrano tra le opere di urbanizzazione secondaria le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i.

ART. 14 - IMPIANTI PER LE TELECOMUNICAZIONI E LA RADIOTELEVISIONE

Ai sensi della legislazione regionale vigente il territorio comunale è suddiviso secondo le seguenti classi, così come indicato nella tavola dei vincoli.
Area di particolare tutela: porzione di territorio compresa entro il limite di 100 metri dal confine delle aree esistenti e previste per attrezzature scolastiche, sanitarie, assistenziali e ricreative, anche site in comuni confinanti, così come individuate negli elaborati di dettaglio del centro storico e degli elaborati del Piano delle Regole e del piano dei Servizi

Area 1: porzione di territorio delimitata dal perimetro di centro abitato così come individuato nell'elaborato dei Vincoli.

Area 2: il territorio comunale non compreso nelle precedenti classi.

Nell'Area di particolare tutela è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla LR 11/2001 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 300 W.

In Area 1, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla LR 11/2001 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 1000 W.
In Area 2, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/2001.

E' comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici, nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, carceri, oratori, parchi giochi, orfanotrofi e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitino soggetti minorenni.
L'installazione degli impianti avviene secondo le modalità definite dalla legislazione regionale per le singole classi.
L'installazione di nuovi impianti, da intendersi come nuovi pali, non antenne aggiunte e/o sostituzioni di quelle esistenti, per le telecomunicazioni è soggetto al parere obbligatorio della Commissione Paesaggio.
I nuovi impianti di telecomunicazione dovranno essere progettati tenendo in considerazione lo stato dei luoghi in cui vengono inseriti. In particolare al fine di minimizzare l'impatto estetico degli stessi è consigliata l'installazione sui tetti degli edifici più alti. Inoltre per gli impianti con palo a terra si suggerisce di posizionarli in modo tale da essere scarsamente visibili delle strade e senza interferire con visuali paesistiche rilevanti.
Nel caso di installazione di impianti con palo a terra devono essere privilegiati "pali poligonali a basso impatto paesaggistico" ed è sempre vietata l'installazione di pali "a tralicci" o di pali "con ballatoio".

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

ART. 15 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano del Governo del Territorio si attua mediante:

A - Strumento urbanistico attuativo

1 Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modificazioni;
2 Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.4.1962 n° 167 e successive modificazioni;
3 Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui agli artt. 26 e 27 della legge 22.10.1971 n° 865 e successive modificazioni;
4 Piano di Lottizzazione (P.L.) – in attuazione
5 Programmi Integrati di Intevento (P.I.I) –di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i.
6 Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.) – vedi schede normative di dettaglio di seguito riportate.
7 Piani Attuativi (P.A.) – vedi schede normative di dettaglio di seguito riportate.
8 Rigenerazione Urbana (RU) – vedi schede normative di dettaglio di seguito ripotate.
9 Permesso di Costruire Convenzionato (PdC) Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. e/o L.R. 12/2005 e s.m.i.– vedi schede normative di dettaglio di seguito riportate.
10 Norma speciale individuata puntualmente negli elaborati di piano con apposita lettera – vedi disposto normativo di dettaglio.

A1 - In tutti gli strumenti attuativi del P.G.T. prevale la quantificazione della superficie territoriale derivante dal rilievo in loco rispetto alle indicazioni riportate nelle schede normative, pertanto gli indici previsti, fatto salvo il volume assegnato, dovranno essere verificati con riferimento alla superficie fondiaria, determinata per differenza tra la superficie territoriale e la superficie a standard effettivamente localizzata.

Nelle more dell'approvazione dei piani attuativi sono consentiti interventi di ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione

B - Intervento diretto

1 Permesso di costruire;
2 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A)
3 Segnalazione Certificata di Inizio Attività, in alternativa al Permesso di Costruire (S.C.I.A)
4 Comunicazione Certificata di Inizio Attività (CILA)
5 Norma speciale individuata puntualmente negli elaborati di piano con apposita lettera – vedi disposto normativo di dettaglio

L'attuazione degli interventi edilizi ed i relativi titoli abilitativi sono disciplinati dalle leggi vigenti in materia, nonché dal Regolamento Edilizio e Regolamento di Igiene.

C - Programmi urbanistici

1 Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.) di cui alla legge n° 493/93 e L.R. 12-2005 e successive modificazioni ed integrazioni
2 Programmi di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio (P.R.U.S.S.T) di cui al D. Min. LL.PP. 8.10.1998.

ART. 15 .1 – PIANI DI RECUPERO (P.R.)

La definizione, i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti a piano di recupero sono contenuti nelle schede normative di seguito riportate.

ART.15.2 - Ambiti di recupero urbano

La definizione, i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti ad ambito di ristrutturazione urbana sono contenuti nelle schede normative di seguito riportate.

ART.15.3 - AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA (RU)

La definizione, i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti ad ambito di rigenerazione urbana sono contenuti nelle schede normative di seguito riportate.

ART. 15 .4- PIANI ATTUATIVI (P.A.)

I piani attuativi sono riferiti ad unità urbanistiche individuate nel Piano delle Regole del P.G.T.
Nelle zone dove è obbligatoria la formazione di un piano attuativo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione del piano attuativo stesso, con la procedura prevista dalla L.R. 12/2005.
Qualora nell'ambito del piano attuativo relativo a zone di espansione vengano a ricadere edifici preesistenti all'obbligo del P.A., gli stessi vengono stralciati con la rispettiva area di pertinenza dall'obbligo di aderire al piano stesso ed ai relativi impegni ed oneri; l'area di pertinenza dei suddetti edifici non può essere utilizzata per il calcolo della volumetria o superficie edificabile nell'ambito del piano attuativo.
Per tali edifici sono possibili gli interventi ammessi dalle norme della relativa zona urbanistica.
La dotazione di aree standard all'interno del Piano attuativo è indicata nell'apposito articolo delle presenti norme tecniche di attuazione, relative alle aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale.

ART.15.5 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.)

I piani di lottizzazione sono piani attuativi che si pongono essenzialmente quali strumenti di riorganizzazione di un'area sotto il profilo urbanistico: a tale scopo le proposte planivolumetriche dovranno tendere ad accorpare i volumi da edificare ed a curare il loro inserimento nelle caratteristiche ambientali ed urbane.
Essi devono rispettare le destinazioni di zona, gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le indicazioni contenute nella scheda relativa al comparto contenuta nel Piano delle Regole del P.G.T.
L'autorizzazione alla lottizzazione è subordinata, alla stipulazione tra il Comune e i lottizzanti di una convenzione, conformemente a quanto previsto dalla L.R. 12/2005.
I piani di lottizzazione possono essere redatti:

- dai proprietari per iniziativa privata spontanea;
- dai proprietari, su invito del Sindaco ai sensi dell'art. 28 della L. 17.8.1942 n° 1150;
- dall'Amministrazione Comunale, d'ufficio, qualora i proprietari non abbiano corrisposto all'invito del Sindaco, secondo quanto disposto dall'art. 8 della legge 6.8.1967 n° 765.

Gli elaborati, i contenuti e le procedure relative ai piani di lottizzazione sono specificati dalle disposizioni legislative vigenti.

ART.15.6 – PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PdC)

La definizione, i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti a permesso di costruire convenzionato sono regolamentati nell'ambito delle schede normative di seguito riportate. Il Permesso di Costruire Convenzionato presentato ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e/o ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. comporta la sottoscrizione di convenzione urbanistica qualora vi sia la realizzazione di opere pubbliche, in alternativa al pagamento al comune di oneri perequativi o la cessione di aree al Comune funzionali all'attuazione del Piano dei Servizi.
Oltre ai permessi di costruire convenzionati regolamentati nelle schede di cui sopra è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la procedura del Permesso di costruire convenzionato in presenza di particolari situazioni urbanistiche che necessitano di accordi convenzionali di cui all'art 46 della legge 12/2005.

Il Permesso di costruire convenzionato:

- definisce, attraverso la convenzione, gli obblighi posti a carico del richiedente al fine di rendere compatibile l'intervento proposto con le esigenze di interesse pubblico individuate nello stretto contesto urbano di riferimento;
- non consente deroghe dalle norme d'ambito;
- assume il Piano dei Servizi come riferimento per l'individuazione del fabbisogno pregresso e indotto.
- Il permesso di costruire convenzionato potrà essere rilasciato solamente previa stipulazione, della convenzione con l'Amministrazione Comunale da approvarsi a cura della Giunta Comunale.
- In casi particolari (senza cessioni di aree al comune, interventi di modesta entità) il Comune potrà valutare la possibilità, per il richiedente il permesso di costruire convenzionato, di obbligarsi tramite promessa unilaterale (atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto), in luogo della stipulazione della convenzione.
- Il progetto edilizio per l'esecuzione degli edifici dovrà contenere anche gli elaborati delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti da realizzarsi contestualmente all'intervento edilizio.
- Sono consentiti interventi ripartiti per lotti funzionali a condizione che il permesso di costruire convenzionato preveda la realizzazione di tutte le opere pubbliche dovute.
- Ove la cessione gratuita delle aree per standard non sia strettamente necessaria o venga ritenuta inopportuna per il pubblico interesse, è consentita la loro monetizzazione.
- Nella convenzione sono esplicitati i lotti catastali che hanno concorso alla formazione della Slp.

In presenza di permessi di costruire convenzionati in fase di attuazione, ove si rileva la presenza di edifici esistenti non interessati dalla progettazione o dalla eventuale pianificazione attuativa previgente, su detti immobili sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia. In caso di demolizione e ricostruzione si applicano i parametri dell'ambito urbanistico maggiormente omogeneo rispetto alla volumetria esistente sul lotto edificato.

ART.15.7 – NORMA SPECIALE INDIVIDUATA PUNTUALMENTE NEGLI ELABORATI DI PIANO CON APPOSITA LETTERA

La definizione, i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti a normativa speciale individuata puntualmente sugli elaborati di piano con apposita lettera, sono regolamentati dall'apposito disposto normativo e regolamentare.

ART. 15.8 - ACCORDI DI PROGRAMMA – PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTI (P.I.I.) - EDILIZIA CONVENZIONATA

Per la definizione e l'attuazione di opere, interventi o programmi di intervento che richiedano, per la loro realizzazione, l'azione integrata e coordinata di enti locali, amministrazioni, soggetti pubblici e società a partecipazione pubblica che gestiscono pubblici servizi, possono essere promossi gli accordi di programma previsti dalla legge.

ART.15.9 – COMPARTI IN CORSO DI ATTUAZIONE

I comparti assoggettati a piano attuativo contrassegnati con apposita campitura nella cartografia, nonché i Permessi di Costruire Convenzionati, approvati dall'organo competente prima dell'adozione della presente variante al P.G.T. manterranno le possibilità edificatorie, i volumi e gli indici edificatori previsti nell'ambito della progettazione attuativa e della convenzione sottoscritta e/o delle norme dello strumento urbanistico (P.R.G. /P.G.T.), sino allo scadere del termine dello strumento che li ha generati fatte salve eventuali proroghe dovute per legge.

All'interno di tali comparti sono consentiti varianti per lotti funzionali di singole proprietà per cambi di destinazione d'uso. In tali casi dovrà essere proposta una convenzione che disciplini la maggior dotazione di standard dovuto, sottoscritta esclusivamente dal proprietario del lotto funzionale. Sono inoltre consentiti incrementi volumetrici secondo i limiti dell'art. 6 tra lotti contigui aventi destinazione funzionale omogenea (residenziale con residenziale, industriale con industriale)

Allo scadere della convenzione o in assenza di sottoscrizione della stessa, si interviene nell'ambito urbanistico oggetto di convenzionamento secondo le casistiche di seguito elencate:

In relazione al parametro dell'altezza è possibile applicare i disposti normativi della zona I- Industriale regolamentati dall'art. 32.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

COMPARTI URBANIZZATI

Nel caso di edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, con le destinazioni d'uso previste dal P.A. approvato degli edifici esistenti
Nel caso di lotti liberi, è ammessa l'edificazione nel rispetto di tutti i parametri edilizi conferiti ai medesimi dal piano attuativo/PDC restando validi tutti gli impegni e obblighi previsti dalla relativa convenzione.

COMPARTI NON URBANIZZATI

Sono soggetti alla formazione di nuovo piano attuativo/PDC, anche per stralci funzionali, con i medesimi parametri urbanistici del precedente strumento attuativo.

COMPARTI PARZIALMENTE URBANIZZATI

Sono soggetti alla formazione di nuovo piano attuativo/PDC, anche per stralci funzionali, con i medesimi parametri urbanistici del precedente strumento attuativo finalizzato a disciplinare il completamento delle opere mancanti o di eventuali opere aggiuntive richieste dall'Amministrazione Comunale.

ART.15.10 – PIANIFICAZIONE ATTUATIVA DEL P.G.T

I piani attuativi specificamente individuati dal PGT all'interno degli Ambiti del tessuto urbano consolidato possono essere oggetto di parziale modifica del perimetro in fase di presentazione del Piano Attuativo stesso senza che ciò costituisca variante al PGT.

Nella fase attuativa del P.G.T. qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi l'interesse pubblico, nell'ambito di un piano attuativo si può procedere con lo strumento del Permesso di Costruire Convenzionato, per lotti funzionali di attuazione senza che ciò costituisca variante urbanistica agli atti del P.G.T.

Nell'arco della vigenza del presente strumento urbanistico l'Amministrazione Comunale ha la facoltà, qualora ne rilevi l'interesse pubblico, nell'ambito di un intervento edificatorio di richiedere la cessione di aree e/o la realizzazione di opere a scomputo degli oneri concessori, ai sensi delle sopra citate norme, senza che questo costituisca variante urbanistica.

Nel caso di permessi di costruire convenzionati per i quali non vi è la cessione di aree al comune, e/o la realizzazione di opere pubbliche il Comune potrà valutare la possibilità, di sostituire la convenzione urbanistica con un atto unilaterale d'obbligo.

ART. 15.11 – PROGETTI DI OPERE PUBBLICHE

Il PGT si attua attraverso opere pubbliche intese come interventi finalizzati alla realizzazione di servizi e strutture di interesse generale o di uso pubblico.

I progetti di opere pubbliche:

- sono regolati dalla normativa nazionale e regionale vigente;
- possono interessare tutto il territorio comunale;
- possono attuarsi con il contributo di soggetti privati;

L'approvazione del progetto costituisce titolo unico per la realizzazione dell'intervento e può produrre modifiche al PGT senza che sia necessaria variante specifica.

ART. 15.12 – EDIFICAZIONE ESISTENTE

Gli edifici esistenti, ricadenti all'interno degli ambiti soggetti a previsioni specifiche, in mancanza dello strumento attuativo, possono effettuare interventi edilizi qualificabili in manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro conservativo, previo conseguimento di titolo abilitativo edilizio ed autorizzazione paesaggistica ove dovuta ai sensi del D.Lgs n° 42/2004 e s.m.i.

Vengono fatti salvi i disposti di salvaguardia contenuti nelle schede normative delle Norme Tecniche di Attuazione (parte seconda) relative ai singoli comparti.

TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI

ART. 16 - DISPOSIZIONI PER I DIVERSI AMBITI

L'intero territorio comunale, con esclusione degli ambiti di espansione e di trasformazione urbanistica, è suddiviso in zone urbanistiche funzionali alla loro specifica destinazione, come risulta dalla tavola di progetto del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

L'edificazione può avvenire solo nelle zone che lo consentono e con l'osservanza delle prescrizioni relative a ciascuna zona, oltre che nel rispetto delle altre disposizioni contenute nelle presenti norme.

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

CS -Centro storico e nuclei di antica formazione
NA - Nuclei di antica formazione- Cascine
VS - Ville storiche con parco (volume esistente)
VC - Ville contemporanee con giardino di valore ambientale
- edifici di particolare rilevanza storica – culturale
- cortine edilizia storica da mantenere

R1 - Residenziale Intensivo (1,50 mc/mq)
- tipologia condominio con pertinenza (volume esistente)

R2 - Residenziale esistente e di completamento (1,00 mc/mq)
R3.1 – Tessuto misto con prevalente destinazione residenziale
R3.2 – Tessuto misto con prevalente destinazione artigianale
RV1 - Residenziale con ampi contesti verdi (0,3 mc/mq)
RV2 - Residenziale con contesti verdi (0,6 mc/mq. con un limite di 1.500 mq.)
OG - Orti e giardini
I - Produttivo esistente
Ip - Produttivo PIP
C - Commerciale
DC - Distributore di carburanti

AREE ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO

AP es - Aree ed attrezzatture collettive o di interesse sovralocale
AP v - Aree urbane della rete ecologica inedificabili
AP e - Aree ed attrezzatture collettive o di interesse generale esistenti
AP p - Aree ed attrezzatture collettive o di interesse generale in progetto
P Parcheggi pubblici
Ppi parcheggi funzionali alla destinazione industriale
Ppc parcheggi funzionali alla destinazione commerciale
Ppr parcheggi funzionali alla destinazione residenziali
I - Istruzione
AC - Attrezzature comuni
V - Verde/gioco/sport
Ap Attrezzature private – strutture sanitario – assistenziali
IT - Impianti tecnologici esistenti
- Impianto di smaltimento rifiuti

IT - Impianti tecnologici in progetto

AMBITI SOTTOPOSTI A DISPOSITIVI SPECIALI

- Area cimiteriale e relativa fascia di rispetto
- Ambito ferroviario
- Linea ferroviaria FNM e fascia di arretramento
- Depuratore consortile e relativa fascia di rispetto (100 metri dalle vasche di decantazione)
- Fascia di rispetto delle acque pubbliche
- Punti di captazione acqua potabile e relativa fascia di rispetto
- Rispetto stradale e linea di arretramento
- Antenna per telefonia mobile
- Linea elettrodotto
- Linea alta tensione e relativa fascia di rispetto

TESSUTO AGRICOLO – AMBITI BOSCATI

Aree agricole:

- AG: ambito agricolo
- AF: ambito agricolo- florovivaistico
- Allevamento cani- Struttura ippica- attività inerti- area compostaggio.
- * Edifici residenziali isolati

Ambiti boscati:

- Aree boscate – PIF approvato con delibera C.P. n° 8 del 15.03.2016
- Aree boscate- PIF con vincolo ventennale di non trasformabilità

VIABILITA'

- Perimetro centro abitato
- Strade e rotatorie in progetto- Adeguamenti stradali
- Percorsi ciclopedonali esistenti
- Percorsi ciclopedonali in progetto e/o in riqualifica
- Sentieri

Viabilità Comunale

- Viabilità esistente
- Viabilità- allargamenti stradali e rotatorie in progetto
- Percorsi ciclo- pedonali esistenti
- Percorsi ciclo- pedonali in progetto o in riqualifica
- Percorsi ciclo-pedonali campestri in progetto o in riqualifica

IL PROGETTO DEL VERDE E DEL PAESAGGIO

LA RETE ECOLOGICA SOVRALOCALE

Parco Regionale delle Groane e della Brughiera Briantea
La Rete Ecologica Provinciale
Connessioni di rete ecologica
Connessioni discontinue

LA RETE VERDE

- BV – Barriera verde
- Fascia a verde di mitigazione
- Viali alberati ed alberature di pregio esistenti
- Viali alberati in progetto
- Coni di visuale paesaggistica

ART. 17 - AREE APPARTENENTI A DIVERSE ZONE

Nell'ipotesi in cui il terreno di un medesimo proprietario appartenga a diverse zone omogenee, le eventuali attività edilizie ammesse debbono rispettare la destinazione d'uso e gli indici prescritti per le singole zone, salvo la possibilità di edificare sino al confine di zona ricadente all'interno della stessa proprietà.

Detta facoltà non si applica nel caso di aree poste a confine con le zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, se non previa specifica autorizzazione del Comune o dell'ente proprietario delle stesse.

ART. 18 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali sono destinate alla funzione principale rappresentata dalla residenza e funzioni complementari con essa compatibili, definite dalle norme di ciascuna zona omogenea, quali, a titolo indicativo, uffici, studi professionali, esercizi commerciali di vicinato, esercizi pubblici, alberghi, ristoranti, sale per lo spettacolo e lo svago, sedi di associazioni, botteghe di artigianato di servizio, purchè non molesti e compatibili con il contesto ambientale e prevalentemente residenziale della zona.

ART. 19 - NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL TERRITORIO

19.1 - INDAGINI AMBIENTALI

Per i lotti oggetto di interventi di cambio di destinazione d'uso mediante demolizione e ricostruzione o di riutilizzo a seguito della dismissione di attività produttive, dovrà essere effettuato un piano di indagine e caratterizzazione ambientale dei suoli al fine di verificare l'eventuale presenza di passività ambientali e documentare la compatibilità degli eventuali livelli di contaminazione con le future destinazioni d'uso. Qualora si rendessero necessari interventi di bonifica dell'area, gli interventi edilizi potranno essere attuati solo dopo l'acquisizione della certificazione di avvenuto risanamento, volta a documentare la compatibilità dei livelli, della eventuale contaminazione residua del suolo, con le destinazioni d'uso ivi previste.

19.2 - PREVENZIONE ESPOSIZIONE GAS RADON

Gli interventi di nuova costruzione e gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente e i cambi di destinazione d'uso con opere da destinare alla permanenza di persone devono essere progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da conseguire il rispetto dei limiti di espansione della popolazione al gas radon. Il riferimento per tali criteri e sistemi è costituito dal Decreto Regionale DDG 12678 del 21.12.2011, linee guida per la prevenzione delle esposizioni a gas radon negli ambienti indoor e s.m.i.. nonché la L.R. n° 3 del 03.03.2022.
La conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle tecniche di prevenzione e mitigazione di cui al cap. 3 delle Linee Guida, andrà attestata dal progettista, per la fase di progetto, ed in fase di agibilità al direttore lavori.
La vetrifica di efficacia delle misure adottate dovrà essere effettuata da personale compente mediante determinazione in campo delle concentrazioni residue dei gas radon svolte secondo le metodiche previste dalle norme vigenti o linee guida in materia emanate dagli enti competenti, ad intervento ultimato e comunque prima dell'occupazione dell'unità immobiliare.

Per i cambi di destinazione d'uso, senza opere edilizie, deve essere effettuata la determinazione delle concentrazioni residue di gas radon. Qualora non fossero rispettati i limiti previsti dalla normativa vigente dovranno essere effettuati interventi di bonifica ambientale. Per i nuovi edifici deve essere garantita la uniforme ventilazione dei locali posti al piano cantina o del vespaio areato.

19.3 – DISCIPLINA SPECIFICA DELLE ATTIVITA' INSALUBRI

Le attività esistenti alla data di adozione del piano che effettuano lavorazioni insalubri di prima classe possono rimanere entro il perimetro del centro edificato.
Sono ammessi interventi edilizi finalizzati all'adeguamento tecnologico o igienico sanitario che concorrano alla riduzione dell'inquinamento e/o al miglioramento delle condizioni dell'ambiente di lavoro ed in ogni caso non correlati ad un ampliamento del ciclo di lavorazione insalubre.
L'insediamento di nuove attività o l'ampliamento/ristrutturazione di attività esistenti, insalubri di 2^ classe o che possano creare molestie, sia acustiche che odorigene, all'interno del perimetro del centro edificato, è in ogni caso subordinato all'adozione di soluzioni progettuali atte ad evitare o ridurre l'emissione di sostanze inquinanti e/o di effetti molesti sulla popolazione.

ART. 20- PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO

In caso di contrasto tra le indicazioni contenute negli elaborati grafici del P.G.T. e le disposizioni delle presenti norme urbanistiche-edilizie, hanno prevalenza queste ultime.
In caso di contrasto con il Regolamento Edilizio prevalgono le presenti Norme Tecniche.

ART. 21 - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

ART. 21.1 - CS - CENTRO STORICO NA – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - CASCINE

Descrizione

L'ambito rappresenta il primo impianto del nucleo storico corrispondente alla soglia del catasto teresiano del centro di Mariano e della frazione di Perticato e comprende anche i nuclei di antica formazione, nonchè le aree circostanti che, per tali caratteristiche, ne sono parte integrante.

Nel presente ambito vi sono edifici derivanti da interventi di sostituzione edilizia risenti agli anni 50/60 che hanno portato ad una edificazione con tipologia a condominio, comparti eseguiti con piani di recupero che hanno definito un'architettura risalente al periodo in cui sono stati realizzati e ristrutturazioni di edifici di epoche piu' recenti.

La suddetta edificazione è posta o ai margini del nucleo storico oppure all'interno degli isolati che lo compongono e corrisponde ad una significativa porzione del patrimonio immobiliare appartenente al vecchio nucleo.

Il piano particolareggiato del centro storico costituisce parte integrante degli elaborati del Piano del Governo del Territorio e definisce le peculiarità proprie dei singoli edifici e gli elementi di pregio e gli elementi in contrasto e le modalità di intervento per la loro tutele e/o migliore integrazione rispetto al contesto a cui gli edifici appartengono ed identifica gli edifici che per tipologia architettonica si pongono in contrasto con i caratteri propri del centro storico e/o gli edifici di recente ristrutturazione o ricostruzione.

Dette zone sono individuate come zone di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico ai sensi della legge 5.8.1978 n° 457.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona centro storico sono le seguenti:

DESTINAZIONI

Destinazione principale:	RESIDENZA;
Destinazione integrativa:	COMMERCIO limitatamente al Commercio di Vicinato, Medie strutture di primo livello NON alimentare, Esercizi pubblici, Servizi privati - artigianato di servizio; DIREZIONALE limitatamente alle agenzie di servizi; RICETTIVO SERVIZI PUBBLICI
Destinazione vietata:	PRODUTTIVO;AGRICOLO; Tutte le categorie non specificatamente indicate nelle precedenti destinazioni ammesse, attività culturali di ispirazione religiosa

Edificazione – Modalità di intervento
Nel centro storico sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente secondo le indicazioni contenute sulla apposita tavola "Modalità di intervento":

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
b) ristrutturazione edilizia;
c) ristrutturazione urbanistica di ambiti comprendenti edifici che non presentano pregi di carattere architettonico ed ambientale;

Per gli edifici con caratteristiche architettoniche pregevoli, detti interventi dovranno avvenire con particolare cura ed attenzione, affinchè siano rispettati e recuperati tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, senza alterazione, ad eccezione di eventuali sovrastrutture di epoca più recente o di carattere provvisorio, prive dei valori sopra indicati o contrastanti con i caratteri tipologici dell'edificio o della zona.
Nei nuclei di antica formazione (cascine) sono ammesse le modalità di intervento in precedenza indicate e la proposta progettuale dovrà seguire le linee guida dettate dall'apposito capitolo per gli ambiti appartenenti al centro storico.

Prescrizioni paesaggistiche
Il centro storico ed i nuclei di antica formazione per le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dei luoghi sono classificate dal piano del governo del territorio in classe di sensibilità paesistica 5 in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto gli interventi edificatori, qualora in ambito non sottoposti a vincolo, devono essere sottoposti ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

Prescrizioni archeologiche
Gli ambiti territoriali in centro storico e le aree circostanti ricadenti in un buffer di 100 m dall'impianto del centro storico vengono definite a potenziale rischio archeologico anche a motivo dei rinvenimenti archeologici già effettuati.
Per interventi di scavo in queste aree si applicano le prescrizioni di cui all'art. 21.7

Spazi per la sosta

E' ammessa la realizzazione di spazi per la sosta nelle aree pertinenziali del centro storico, compatibilmente con l'ambiente e con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificazione esistente, nonché rispetto alla fisicità dei luoghi.

Al fine di incentivare il recupero e la riqualificazione del centro storico, in considerazione dell'importante dotazione di parcheggi pubblici previsti a raggiera del vecchio nucleo, nei casi previsti dalla legge per cui è richiesta una superficie da destinare a standard, non è dovuta né la cessione, né la monetizzazione della stessa.

Negli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia nonchè negli interventi comportanti cambio di destinazione d'uso con o senza opere non sono dovuti spazi a parcheggio di cui alla L. 122/89, mentre dovranno essere localizzati solo in caso di ristrutturazione urbanistica.

I **titoli abilitativi** per gli interventi sono i seguenti:

Gli interventi ammessi nel centro storico sono subordinati alla seguente disciplina, nonché alle prescrizioni del successivo articolo, con riferimento alle "modalità di intervento" indicate sulla apposita tavola:

a - sono assoggettate a **permesso di costruire o SCIA in alternativa al Permesso di Costruire, SCIA e CILA**, le opere edilizie così come disciplinate dalle leggi vigenti e/o loro modifiche ed integrazioni per le varie tipologie di intervento;

b - sono sottoposti a piano di recupero e/o Permesso di Costruire Convenzionato gli ambiti individuati negli elaborati di piano e gli ambiti per i quali l'Amministrazione Comunale lo reputi necessario anche se non espressamente previsti dallo strumento urbanistico per motivi di decoro e/o di interesse pubblico.

c - in presenza di un piano particolareggiato costituente parte integrante del piano del governo del territorio sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia attraverso demolizione e ricostruzione di un edificio che dia luogo ad un organismo edilizio con ugual sagoma e ugual volume.

d - sono sottoposti a piano di recupero e/ permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

Indici edificatori

Volumetrie

La densità edilizia degli interventi di tipo conservativo non potrà superare quella preesistente, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valore storico-ambientale-artistico.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, nonché di sostituzione di edifici, la densità edilizia ed il volume non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente, calcolata sulla base geometrica dell'edificio.

Nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente è ammessa la realizzazione di soppalchi per la realizzazione di superfici ad uso residenziale e/o accessorie alle funzioni insediate principali e complementari ammesse.

Volumi accessori

E' ammessa la realizzazione di un volume accessorio in una misura pari al 35% del volume dell'edificio e/o porzione di edificio a cui si riferiscono.

Non sono da considerarsi ai fini del calcolo del volume accessorio le autorimesse nella misura pari ad 1/10 del volume ai sensi della L. 122/89 (legge Tognoli) se interrate e/o al piano terra degli edifici entro la sagoma degli stessi.

Altezze

L'altezza massima di zona è quella dell'edificio esistente o dell'edificio più alto adiacente.

In caso di sopralzo debbono comunque essere rispettati e fatti salvi i contenuti ed i limiti delle leggi vigenti in materia, i disposti del codice civile ed eventuale accordo sottoscritto tra le proprietà interessate.

Qualora l'intervento edilizio preveda la sostituzione della copertura, finalizzata allo smaltimento dell'eternit, si applicano i disposti normativi di cui al Capo III- bis – Norme per la conversione di coperture in cemento amianto, art. 73 – bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.

L'altezza massima dei fabbricati, nei casi intervento di recupero ai fini abitativi del sottotetto, si calcolata come previsto dal precedente art. 4.3.

Distanze
Le distanze dagli spazi pubblici, dal confine stradale e tra gli edifici non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni nel caso di piano di recupero e/o permesso di Costruire Convenzionato o che potrà stabilire l'Amministrazione Comunale per realizzare opportuni arretramenti o allineamenti tra gli edifici, o per migliorare la viabilità e relativi spazi per la sosta degli autoveicoli, garantendo in ogni caso la tutela dei valori storici e/o architettonici che caratterizzano la zona.
L'isolamento esterno "a cappotto" deve mantenere una altezza non inferiore a 3.00 m. dal piano stradale per gli edifici che confinano con le strade pubbliche.
Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 873 del Codice Civile.

Cambio di destinazione d'uso
Nell'ambito dei centri storici e dei nuclei di antica formazione è ammesso il cambio di destinazione d'uso di immobili e/o porzioni di essi dalla funzione accessorio rustico e accessorio alla destinazione residenziale.

VILLA BESANA
Nel comparto denominato "Villa Besana" sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione.

ART. 21.2 -NORME PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE

Ai sensi dell'art. 27 della L. 5.8.1978 n° 457 sono individuate le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Nell'ambito di dette zone sono individuati, in apposito elaborato grafico "modalità di Intervento" gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio dell'atto abilitativo edilizio è subordinato alla formazione di Permesso di Costruire Convenzionato.

Le zone di recupero comprendono le aree classificate dal P.G.T. nel centro storico e nuclei di antica formazione indicate nelle apposite tavole delle Modalità di Intervento.

Per le aree e gli immobili non assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato o comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non sono in contrasto con le previsioni del P.G.T

Obiettivi
Obiettivi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono:
- il recupero della capacità abitativa di aree urbanisticamente valide e dotate di infrastrutture;
- il risanamento igienico delle abitazioni e dei servizi fondamentali;
- il mantenimento e la riqualificazione delle caratteristiche ambientali complessive dei cortili e degli isolati, oltre che la tutela della composizione sociale dei residenti nel vecchio nucleo, in un rapporto armonico tra le diverse condizioni sociali e tra la residenza e le altre destinazioni d'uso complementari;
- la conservazione tipologica, architettonica ed ornamentale degli edifici di valore;
- la conservazione ed il ripristino dei valori ambientali originari degli spazi ed il mantenimento del profilo architettonico del nucleo oggetto di conservazione, evitando la introduzione di elementi pregiudizievoli, per forma, altezza e volume;
- la realizzazione di un sistema di viabilità pedonale, attraverso i cortili ed i passaggi esistenti, per collegare tra loro aree verdi, isole pedonali, servizi di interesse collettivo.

Modalità d'intervento

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono avvenire attraverso le modalità previste dalle presenti norme, in relazione al tipo di intervento ammesso.

L'obbligo di presentare preventivi piani attuativi (Permessi di Costruire Convenzionati) è indicato in modo specifico per taluni immobili, isolati, comparti o aree nelle allegate tavole delle Modalità di Intervento.

Nelle zone di recupero, per i casi, per i quali, in relazione al tipo di intervento in progetto e di situazione edilizia-urbanistica, l'Amministrazione Comunale rileva la necessità di dar corso all'attuazione degli interventi attraverso piano attuativo (Piano di Recupero e/o Permesso di Costruire Convenzionato), lo stesso non costituisce variante urbanistica.
Qualora il piano di recupero ricomprenda aree standard è possibile realizzare della nuova volumetria per funzioni pubbliche e/o di uso pubblico e generale.

La pianificazione attuativa di recupero deve, fra l'altro, dettare particolari norme estetico-edilizie per gli interventi consentiti ed aventi rilevanza sugli aspetti architettonici e ambientali, ivi compresi allineamenti dei fronti ed altezze, nonchè individuare le funzioni compatibili con le strutture edilizie ed il contesto urbanistico, ai fini della tutela e valorizzazione dell'ambiente.

Qualora si preveda la realizzazione degli interventi attraverso piano di recupero che coinvolgano diverse proprietà i medesimi possono trovare attuazione per unità minime di intervento, attraverso il Permesso di Costruire Convenzionato, purchè preliminarmente venga presentato un progetto di recupero unitario che coinvolga l'intero compendio.

I singoli ambiti di intervento, oggetto di Permesso di Costruire Convenzionato, devono preservare l'unitarietà storica, tipologica, stilistica e funzionale degli edifici rispetto al compendio di riferimento.

Negli immobili classificati nell'elaborato delle modalità d'intervento in ambito RE1 sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che contemplano la demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime, anche limitatamente al recupero del sottotetto ai fini abitativi, con il limite di h pari a 4 piani.
I suddetti interventi possono essere eseguiti esclusivamente con la modalità di intervento del Permesso di Costruire Convenzionato (PdC), il quale comporta la cessione e/o monetizzazione delle aree standard in relazione all'intervento edilizio che viene eseguito e, qualora interessati, non sono tenuti al rispetto dei disposti relativi alla scheda progettuale inerente le facciate.

ART. 21.3 - CATEGORIE DI INTERVENTO

La tavola " Modalità di intervento " indica i prospetti significativi e gli elementi di valore artistico da conservare, oltre alle categorie di intervento previste per i singoli edifici, come di seguito specificato, nel rispetto dei disposti di cui all'art. 3 del D.p.R n° 380/2001 e s.m.i..

Fabbricato di particolare interesse storico- ambientale

Negli elaborati delle modalità di intervento vi sono degli edifici, considerati di pregio architettonico ed oggetto di uno studio puntuale, depositato agli atti del Comune il quale costituirà parte integrande del presente piano particolareggiato.

Una apposita numerazione demanda ad una scheda di dettaglio per l'esecuzione degli interventi con particolare riguardo alla tutela delle facciate.

I suddetti edifici sono individuati nell'elaborato delle modalità di intervento con apposito numero di riferimento che rimanda alla corrispondente scheda di dettaglio.

La modalità di intervento è quella indicata nel suddetto elaborato con le specifiche contenute nelle schede. Tali schede contengono i parametri di valutazione che classificano le caratteristiche morfologiche e tipologiche e degli elementi tipizzanti o decorativi, secondo le seguenti definizioni:

Compatibile	caratteristiche o elementi totalmente compatibili con i criteri di conservazione delpatrimonio edilizio e ambientale
Incompatibile	caratteristiche o elementi non compatibili con i criteri di conservazione del patrimonio edilizio e ambientale
Non rilevante	caratteristiche o elementi che non influiscono in modo diretto sull'insieme architettonico del fabbricato, ma al contempo non sono in contrasto con i criteri di conservazione del patrimonio edilizio e ambientale
Assente	caratteristiche o elementi non presenti sull'edificio indicato dalla scheda

Nelle suddette schede vengono fornite le indicazioni utili alla conservazione:

Da conservare	la caratteristica o l'elemento deve essere conservato nella condizione in cui sitrova o riproposto in modo assolutamente identico
Da ripristinare	la caratteristica o l'elemento e' riconoscibile, seppur in modo non evidente, e necessita di interventi volti al suo recupero, consolidamento e valorizzazione
Modificabile	parti di edificio che possono essere modificate senza particolari prescrizioni
Da adeguare al contorno	la caratteristica o l'elemento, modificatasi nel tempo, deve essere adattato aquelle dei fabbricati circostanti
Da eliminare	la caratteristica o l'elemento è da eliminare in quanto in contrasto con i criteri di conservazione del patrimonio edilizio e ambientale
Adeguabile al contorno	la caratteristica o l'elemento può essere adattata a quelle dei fabbricati circostanti

Con apposita simbologia sono individuate inoltre le "Facciate contenenti elementi decorativi significativi". Gli interventi su tali facciate devono rispettare le disposizioni contenute nelle specifiche schede di cui all'allegato A-N1. Tutti gli elementi tipizzanti e decorativi esistenti su tali facciate sono considerati come compatibili ai fini della conservazione.

1 - Manutenzione Ordinaria e straordinaria
(D.p.r. n° 380/2001- art. 3 comma 1 lettera a) e b))

In tutti gli edifici appartenenti al centro storico ed ai nuclei di antica formazione sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

2 - Restauro (REs) – (D.p.r. n° 380/2001- art. 3 comma 1 lettera c))

Gli edifici classificati nel Piano Particolareggiato del Centro Storico nella categoria Restauro sono sottoposti ai disposti di cui ai D.p.r. n° 380/2001- art. 3 comma 1 lettera c), con le limitazioni dettate dalla presenza del vincolo di cui al D.lgs n° 42/2004 e s.m.i.

3- Risanamento conservativo (RC) - (D.p.r. n° 380/2001- art. 3 comma 1 lettera c))

Gli edifici classificati nel Piano Particolareggiato del Centro Storico nella categoria Risanamento Conservativo sono sottoposti ai disposti di cui ai D.p.r. n° 380/2001- art. 3 comma 1 lettera c) così come meglio precisati dalle presenti norme.

Il risanamento conservativo è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Gli interventi sono previsti per gli edifici che presentano elementi di pregio architettonico ed ambientale, per i quali è prescritta la conservazione di tali elementi superstiti della morfologia e della tecnologia edilizia, in quanto la loro sopravvivenza è opportuna per la salvaguardia dei valori storico ambientali del contesto edilizio della zona.

Sono consentiti interventi che prevedano il cambio di destinazione d'uso ed il ripristino e il consolidamento statico degli elementi strutturali; ove le condizioni di degrado non consentano il ripristino e il consolidamento, è ammessa la sostituzione e ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate, mantenendo il posizionamento originale delle stesse.

Gli interventi devono comportare l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterarne la tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio.

Inoltre, devono essere rispettate le caratteristiche compositive e tipologiche delle facciate e, nelle opere di risanamento e ripristino, devono essere impiegati materiali identici o analoghi agli esistenti e comunque tecniche e materiali tipici della zona, quali facciate intonacate, ballatoi in legno, tetti in tegole comuni piane o coppi, serramenti in legno, persiane listate o ante piane, cornici ed elementi di decoro in mattoncini limitatamente alle lesene, ai pilastri, agli archi e alle volte, elementi decorativi ecc.,

Ove possibile, occorre recuperare le strutture portanti orizzontali e verticali, riportando alla luce, attraverso la rimozione di eventuali controsoffittature, i solai in legno di pregio e le coperture a volta.

Non sono ammesse alterazioni planimetriche, volumetriche, né modifica delle quote di imposta e di colmo delle coperture; è consentita la realizzazione di interventi per efficientamento energetico con la creazione di pacchetti isolanti, fatti salvi i disposti del codice civile.

Non è consentito modificare il numero dei piani fuori terra, attraverso la formazione e demolizione delle solette esistenti, né la formazione di piani aggiuntivi, ottenuta tramite la traslazione dei solai esistenti, pur mantenendo immutata l'altezza esterna dell'edificio.

Devono essere confermati i passaggi esistenti, che mettono in comunicazione l'edificio o il cortile con le aree libere di pertinenza.

Devono essere restaurati e ripristinati gli apparati decorativi esterni ed interni dell'edificio, al fine di conservare gli elementi architettonici tradizionali (portici, portali, cornici, lesene, fasce marcapiano, cornicioni, comignoli tipici, fregi, affreschi, pitture, ecc.), nonché l'arredo delle aree libere pertinenti (edicole, pozzi, pavimentazioni, ecc.).

4 - Ristrutturazione edilizia (RC) - (D.p.r. n° 380/2001- art. 3 comma 1 lettera d))

Gli edifici classificati nel Piano Particolareggiato del Centro Storico nella categoria Ristrutturazione edilizia sono sottoposti ai disposti di cui ai D.p.r. n° 380/2001- art. 3 comma 1 lettera d) così come meglio precisati dalle presenti norme.

La ristrutturazione edilizia riguarda gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; essi possono comportare la demolizione totale delle pareti perimetrali dell'edificio.

Ove la precaria situazione statica dell'edificio non consenta, o per necessità di efficientamento energetico dell'edificio è ammesso procedere alla sostituzione dell'esistente attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione, conservando lo stesso sedime, sagoma e volume preesistente.
In caso di interventi volti al contenimento energetico dell'involucro edilizio è derogato il mantenimento della sagoma dell'edificio.

La demolizione è autorizzata unitamente all'atto abilitativo per la ricostruzione, la quale dovrà avvenire sulla base di un progetto che tenga conto degli obiettivi preposti al recupero del patrimonio edilizio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano in:

4.1 - *Ristrutturazione edilizia (RE1)*

Gli interventi di ristrutturazione edilizia tipo RE1 riguardano gli edifici ove è già presente la destinazione residenziale o le funzioni complementari ammesse nella zona, per i quali sono consentite trasformazioni edilizie per un miglior utilizzo degli stessi.
In presenza negli edifici di parti con destinazioni d'uso diverse dalla residenza è consentito il cambio di destinazione d'uso nella destinazione d'uso residenziale.

4.2 - *Ristrutturazione edilizia con cambio d'uso da edifici rurali (RE2)*

Gli interventi di ristrutturazione edilizia tipo RE2 riguardano edifici rurali dismessi o costruzioni rustiche o prive di specifica destinazione, per cui il recupero comporta anche il cambio di destinazione in residenza o nelle funzioni complementari ammesse nella zona.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia RE1 e RE2 devono essere conformi alle seguenti prescrizioni:

a) conservazione dei singoli elementi superstiti significativi della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto la loro sopravvivenza è necessaria alla salvaguardia dei valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio;

b) conservazione e/o ripristino della composizione dei prospetti, dei ritmi delle relative aperture, degli andamenti dei tetti e dell'apparato decorativo superstite di edifici esistenti di valore architettonico e/o ambientale;

c) è consentita l'apertura di nuove finestre e l'ampliamento di quelle esistenti nei limiti di una progettazione delle facciate, che abbia come riferimento i criteri compositivi esistenti;

d) conservazione delle strutture originarie o delle parti superstiti, sia verticali che orizzontali, qualora esistano volte o solai in legno pregevoli;

e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, pozzi, edicole, lapidi antiche, ecc.;

f) conservazione e miglioramento degli spazi scoperti pavimentati o sistemati a giardino o ad orto e dei cortili.

g) possibilità di recuperare ai fini abitativi i sottotetti esistenti, nei limiti e con le modalità previste dalla legge, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio, con le modalità consentite dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.

h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture degli edifici, con esclusione di volumi tecnici eccedenti la quota di colmo delle coperture esistenti;

i) possibilità di inserire nuove aperture sulle facciate che non abbiano originario valore architettonico, nonché di inserire lucernari e abbaini nelle falde del tetto per adeguare le condizioni di aereo illuminazione dei vani abitabili o agibili, purché collocati con allineamenti e dimensioni e soluzioni adeguate all'ambiente ed alle caratteristiche architettoniche dell'edificio.

j) possibilità di traslazione di solai privi di valore architettonico per adeguare le altezze interne dei vani alle norme igieniche, senza modificare il numero dei piani e la superficie utile dell'edificio;

k) nell'ambito del progetto unitario dell'edificio dovrà essere valutata la possibilità di eliminazione dei volumi che costituiscono superfetazioni, quali aggiunte al corpo di fabbrica principale o sovrastrutture di epoca recente, prive di interesse o contrastanti con le caratteristiche dell'edificio

5- Edifici accessori autorimesse e tettoie

Gli edifici censiti con la destinazione di autorimesse e/o tettoie, qualora regolarmente autorizzate, possono essere mantenute nella destinazione e funzione esistente.
In presenza di manufatti incoerenti con l'edificato del centro storico o realizzati con materiali e finiture in contrasto, al momento della realizzazione di interventi di manutentivi devono essere apportati tutti gli accorgimenti funzionali ad un idoneo inserimento ambientale.

ART. 21.4 - MODALITA' DI INTERVENTO: AMBITI SOTTOPOSTI A PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Nella tavola "Modalità di intervento" sono indicati gli ambiti i quali hanno una ubicazione strategica in relazione alla cessione di aree per un utilizzo pubblico e/o realizzazione di opere ed hanno un importante patrimonio dismesso e/o sottoutilizzato o con una caratterizzazione di edificio rurale, rispetto al quale si prevede una riconversione in ambito residenziale e funzioni ad esse complementari o compatibili.

Pdc1 (Ex UNI1)
E' consentito il recupero del volume assegnato di 1.050,00 mc. (s.l.p. conferita da vigente P.G.T. 350,00 mq.) attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime ed il raggiungimento di una altezza massima pari a 4 piani.
La distribuzione dei volumi deve prevedere l'arretramento per adeguamento del calibro stradale.
La modalità d'intervento è il Permesso di Costruire Convenzionato.
Le aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale dovute in relazione alle volumetrie oggetto dell'intervento edilizio possono essere oggetto di monetizzazione.
Nella progettazione degli interventi non si deve tenere conto delle indicazioni dettate dalle schede dei fabbricati di particolare interesse storico ed ambientale.

Pdc2 (Ex UNI4)
E' consentito il recupero del volume assegnato pari a 7.050,00 mc. (s.l.p. conferita da vigente P.G.T. 2.350 mq.) attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime ed il raggiungimento di una altezza massima pari a 4 piani.
Deve essere mantenuta la cortina edilizia lungo via Palestro ed è consentita la sopraelevazione sino al raggiungimento del 4 piano.
La modalità d'intervento è il Permesso di Costruire Convenzionato.
Le aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale dovute in relazione alle volumetrie oggetto dell'intervento edilizio possono essere oggetto di monetizzazione.
Nella progettazione degli interventi non si deve tenere conto delle indicazioni dettate dalle schede dei fabbricati di particolare interesse storico ed ambientale.
Deve essere eseguito un collegamento pedonale tra via Palestro - Vicolo Chiuso e Piazza Roma.

ART. 21.5 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI - INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

L'attuazione degli interventi nelle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente deve essere coerente con gli obiettivi e modalità indicate al precedente articolo.
A tale scopo sono indicati di seguito gli indirizzi guida per la progettazione degli interventi suddetti, i quali potranno essere adeguati alle singole realtà, sulla base di appositi rilievi dello stato dei luoghi.

1. Case a corte

Sono insediamenti composti da edifici la cui caratteristica tipologica è costituita dallo spazio libero situato all'interno dell'area edificata, in parte delimitata sul perimetro da strade.
Lo spazio libero delle corti assume un significato particolare nell'ambito della tradizione locale.
La singolarità dell'insediamento con case a corte consiste nel rapporto tra il fronte rivolto alla corte e quello rivolto alla strada, oltre che nella presenza di determinati elementi caratteristici come il portico, il ballatoio, il portale e l'androne.
Il fronte con il portico al piano terreno e/o il loggiato ai piani superiori è rivolto verso lo spazio della corte e conferisce all'edificio carattere di individualità.
Gli interventi, anche sui singoli edifici, dovranno essere coerenti con i caratteri dell'insediamento nel suo complesso.
E' da evitare la compromissione degli spazi a cortile con la realizzazione di recinzioni o manufatti che delimitino la proprietà, nonché ogni intervento che faccia perdere la leggibilità del cortile stesso.
Devono essere conservati gli elementi d'uso e di arredo esistenti, quali lavatoi, pozzi, porticati e pergolati; in caso di interventi sui loggiati deve essere conservata la leggibilità, con adeguato arretramento dei tamponamenti e/o serramenti.

2. Ballatoi, portici e loggiati

Ballatoi, portici e loggiati sono tra gli elementi costruttivi più significativi dell'architettura locale e rurale.
Essi determinano e caratterizzano le facciate con i loro ritmi, le proporzioni e i materiali di cui sono costituiti.
Nella trasformazione degli edifici esistenti è da evitare la sostituzione o eliminazione di tali componenti significative.

4. Edifici di valore storico - architettonico

Gli edifici di valore storico e architettonico si identificano negli immobili il cui valore è determinato dalla storicità della struttura dell'involucro edilizio oltre che dalla composizione architettonica dei prospetti, ove si rileva la presenza di elementi di valore architettonico ed ambientale.
Per tali edifici è indicata la conservazione dell'identità complessiva dell'edificio, oltre che degli elementi di valore artistico, architettonico e degli ornamenti presenti.

5. Edifici di rilievo ambientale

Gli edifici di rilievo ambientale rappresentano gli immobili che evidenziano la presenza di elementi di pregio architettonico e ambientale.
Per tali edifici è indiata la conservazione degli elementi superstiti della morfologia e della tecnologia edilizia.

6. Elementi di valore artistico o architettonico

Negli immobili appartenenti al centro storico ed ai nuclei di antica formazione è stata individuata la presenza di elementi qualificanti gli edifici, quali archi, portali, lesene, camini, balaustre, lapidi, edicole, icone, decorazioni, colonne, logge, lavatoi, cappelle, decorazioni, ecc.
Tali elementi di valore artistico o architettonico devono essere tutelati e conservati.

7. Edifici di recente ristrutturazione

Gli edifici di recente ristrutturazione si identificano negli immobili, per lo più risalenti ad una edificazione degli anni 60/70, che hanno utilizzato delle soluzioni compositive e architettoniche non in armonia con le tipologie ed i caratteri originali del centro storico, nonché gli edifici che sono stati oggetto in epoche contemporanee di interventi di ristrutturazione edilizia.

Per i primi edifici si prevede una ridefinizione compositiva dei prospetti e/o delle coperture, più consona al tessuto urbano in cui sono inseriti, mentre per gli edifici più recenti si registra la situazione dell'immobile.

8. Elementi in contrasto architettonico con i caratteri del centro storico

Negli immobili appartenenti al centro storico ed ai nuclei di antica formazione è stata individuata la presenza di elementi in contrasto con i caratteri tipologici tipici del centro storico, quali scale esterne in cemento armato, tettoie, balconi con solette di dimensioni sproporzionate rispetto al prospetto dell'edificio, chiusure di vecchi androni o loggiati con serramenti in alluminio anodizzato, ecc.
Tali elementi devono essere resi coerenti con i caratteri propri del centro storico per consentirne una miglior lettura.

9. Orti e giardini

I giardini esistenti, e possibilmente anche gli orti, vanno mantenuti e migliorati, poiché testimonianza di tradizioni e dell'uso quotidiano dello spazio urbano.

10. Percorsi pedonali

Negli elaborati di piano è stato rappresentato il sistema dei percorsi interni agli isolati, preservando i passaggi esistenti e il sistema di viabilità pedonale, che, attraverso i cortili e i percorsi esistenti, collega le aree verdi, le isole pedonali e i servizi di interesse collettivo.
Ove possibile, negli interventi edilizi deve inoltre essere incentivata la realizzazione di nuovi percorsi pedonali. Il passaggio pubblico attraverso corti interne può essere regolamentato per mezzo di apposita convenzione d'uso.

11. Pavimentazioni e arredo

La pavimentazione, l'arredo e l'illuminazione dovranno essere realizzati preferibilmente con materiali coerenti con l'identità del centro storico.
Le pavimentazioni storiche preferibilmente da utilizzarsi sono: acciottolato, sampietrini, bolognini, pavimentazione in lastre e piastrelle in pietra.
Non è ammessa la eliminazione anche parziale di pavimentazioni storiche; nel caso di debba intervenire per la posa di reti tecnologiche, deve essere ripristinato lo stato del luogo con le medesime tecniche di posa e, possibilmente, con il recupero del materiale precedente asportato.

12. Cortine edilizie significative da conservare

La forma e la disposizione di portoni, porte e finestre ha sempre seguito una logica con proporzioni e ritmi assai precisi, dettati da esigenze di illuminazione, da necessità strutturali e da criteri compositivi.
Devono essere salvaguardate le cortine edilizie significative, conservando i rapporti proporzionali tra le aperture e la composizione delle facciate, per tutelare la identità del sistema edilizio.
Devono inoltre essere mantenuti i valori architettonici e/o ambientali, quali gli andamenti dei tetti, l'apparato decorativo superstite, ecc.

13. Composizione delle facciate

La ridistribuzione progettuale delle facciate (nelle categorie di intervento ove è consentito) dovrà tener conto degli elementi caratterizzanti l'affaccio sulla strada o sulla corte e gli edifici confinanti.
Gli interventi devono tenere in considerazione gli allineamenti, le misure le partiture delle finestre, delle fasce marcapiano e delle zoccolature esistenti, così da poter consentire una lettura ordinata della cortina edilizia.
Le zoccolature delle facciate e degli androni devono avere altezza non superiore a 80 cm, salvo la conferma delle altezze preesistenti ed utilizzare materiali appartenenti alla tradizione locale.
L'intonaco della facciata deve essere realizzato con materiali tradizionali.
I colori delle facciate intonacate trovano un riferimento nella cartella colori allegata al Regolamento Edilizio.
Eventuali decorazioni pittoriche o graffiti esistenti, se congrue all'ambiente, devono essere conservate e restaurate.

14. Balconi

La tipologia tipica caratterizzante il centro storico sono i ballatoi, realizzati in prevalenza nella parte interna della corte, con ringhiera a disegno semplice in ferro colore grigio oppure in legno.
I balconi e ballatoi devono essere conservati nella forma e nei materiali esistenti.
Gli elementi portanti in pietra naturale o legno vanno conservati; devono inoltre essere ripristinate eventuali mensole in pietra a vista.
Negli interventi edilizi sull'edificazione esistente in caso di sostituzione di ballatoi, creazione di nuovi ballatoi e/o formazioni di nuovi balconi, al servizio delle abitazioni, le finiture devono ricondurre alla categoria storica di appartenenza e debbono essere in ogni caso proposte soluzioni con le caratteristiche proprie dei luoghi sopra descritte.

15. Esercizi commerciali

Gli interventi edilizi relativi ad esercizi commerciali nel centro storico devono preservare la unitarietà morfologica e tipologica del contesto in cui si inseriscono, evitando alterazioni dei caratteri e degli elementi connotativi esistenti, nonché delle relazioni tra le diverse parti del tessuto storico, meritevoli di conservazione.
Dovrà inoltre essere evitata la eccessiva caratterizzazione commerciale degli edifici e dei manufatti, con insegne pubblicitarie a forte impatto, con arredi urbani e cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

16. Superfetazioni

Nell' elaborato di dettaglio del centro storico sono stati rappresentati degli interventi edilizi aggiuntivi posticci che si possono descrivere a titolo esemplificativo, ma non esaustivo come tettoie, o volumi aggiunti con creazione di vani annessi alla residenza, taluni aggettanti al piano primo degli edifici; spazi destinati a servizi igienici.
Gli interventi edilizi devono prediligere il ripristino dello stato dei luoghi, qualora ciò non sia possibile, la superfetazione dovrà meglio integrarsi rispetto al contesto in cui si inserisce, anche attraverso l'utilizzo di materiali di finitura idonei, atti ad evitare la percezione di elemento in contrasto rispetto all'edificio a cui il medesimo appartiene.

17. Accessori – Box – Tettoie

Nell'elaborato di dettaglio del centro storico sono stati censiti gli accessori – box esistenti e/o i manufatti che per dimensioni e caratterizzazioni possono afferire alla suddetta funzione.
I suddetti edifici devono mantenere la destinazione d'uso esistente e non possono essere attribuite a questi ultimi altre funzioni attraverso interventi di cambio di destinazioni d'uso se non quelli già definiti nella sopra citata tavola di progetto delle modalità di intervento negli ambiti di centro storico.

18. Muri storici

In presenza di muri, qualificabili come storici, gli stessi possono essere oggetto di interventi di tipo manutentivo (manutenzione ordinaria e/o straordinaria) che non ne alterino le caratteristiche tipologiche e/o architettoniche, al fine di preservare la percezione dello spesso dalla viabilità e dagli spazi pubblici.

19. Fontane

Le fontane in pietra insistenti su spazi pubblici o privati, dovranno essere obbligatoriamente conservate in luogo. E' consentito il loro spostamento, all'interno dello stesso spazio, solo per valorizzarne le caratteristiche.

20. Coperture

Il rifacimento parziale o totale del manto di copertura, ove è consentito, dovrà avvenire secondo con tipologie e finiture proprie dei caratteri del centro storico.

21. .Scale Esterne

a) esistenti

Qualora non si tratti di superfetazioni, le scale esterne d'accesso all'edificio dovranno essere obbligatoriamente conservate.
Eventuali modifiche che si rendessero necessarie in seguito ad una variazione delle quote interne dei piani, dovranno essere realizzate, per quanto riguarda dimensioni, materiali, colori e finiture, nell'assoluto rispetto dell'esistente. Le stesse disposizioni dovranno essere osservate per le scale esterne, o comunque a vista, utilizzate per il collegamento tra i diversi piani dell'edificio; queste ultime, se del tipo aperto, non potranno in alcun caso essere chiuse ma solo tamponate lateralmente in muratura intonacata fino all'altezza del parapetto.

b) di nuova realizzazione

È ammessa la realizzazione, esternamente al volume dell'edificio, di nuove scale per il collegamento tra i diversi piani.

22. Affreschi

Gli affreschi esistenti o rinvenuti durante il corso dei lavori dovranno essere obbligatoriamente recuperati e conservati.
Qualora, per motivi di conservazione, si rendano necessarie altre tecniche di conservazione, l'intervento dovrà essere autorizzato dall'autorità competente.
In caso di presenza interna agli edifici d'affreschi o in caso di rinvenimento durante i lavori si dovrà comunicare l'esistenza alle autorità competenti. Gli stessi dovranno essere restaurati e conservati.

23. Finestre

Di norma la dimensione e forma delle finestre dovrà uniformarsi a quella delle aperture originarie esistenti, fatta salva l'esigenza di effettuare adeguamenti funzionali al raggiungimento dei parametri aeroilluminanti. Le nuove forometrie dovranno mantenere i ritmi prevalenti delle finestrature di origine storica rilevate.

I serramenti dovranno essere preferibilmente in legno. Sono ammessi serramenti in alluminio ed in pvc, questi ultimi da campionare alla commissione del paesaggio comunale.
Qualora, originariamente, l'edificio dovesse presentare serramenti di tipo diverso da quelli sopra descritti, i nuovi serramenti dovranno essere uniformi agli esistenti, con la possibilità di differenziarsi nell'uso dei materiali.

Le inferriate originali esistenti dovranno essere conservate. Qualora si renda necessaria la posa di nuove inferriate queste dovranno essere dei tipi tradizionalmente usati nel luogo.

24. Portoni e portoncini

Dovranno essere mantenute, ove possibile anche in relazione alle modalità di intervento utilizzate, le aperture attualmente esistenti conservandone gli elementi architettonici originari.
Ove presenti, le finestre dovranno mantenere cornici o davanzali in pietra naturale identici, per sezione lavorazione e colore a quelli già esistenti sull'edificio.

ART. 21.6 – CORTINE EDILIZIE STORICHE DA MANTENERE

Il nuovo PGT ha introdotto dei criteri di incentivazione per il recupero dei centri storici ed in particolare sono state evidenziate delle cortine edilizie fronteggianti la viabilità pubblica.

Il criterio di incentivazione prevede delle agevolazioni, anche sotto il profilo economico, che verranno declinate in apposito atto amministrativo, a fronte della realizzazione degli interventi di tinteggiatura facciata secondo la cartella colori prevista dal regolamento edilizio ed in relazione ad un progetto di recupero che dovrà essere sottoposto all'esame della commissione paesaggio comunale.

ART. 21.7 – ZONA DI TUTELA DEI SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Nell'ambito del territorio comunale all'interno dell'area del centro storico e dei nuclei di antica formazione e all'interno e in prossimità di chiese ed edifici storici isolati, nonché negli ambiti identificati nella tavola dei vincoli quali aree di potenziale rischio archeologico, qualora gli interventi edilizi di qualunque genere comportino scavo, è necessario l'invio del progetto dell'intervento, per acquisizione preventiva del parere di competenza, alla Soprintendenza Archeologica da parte di soggetti sia pubblici sia privati.

In tutto il territorio comunale, per i lavori di pubblica utilità realizzati da privati e che comportino interventi nel sottosuolo di qualsiasi natura ed entità (ad es: strade ed infrastrutture, opere di urbanizzazione, bonifiche agrarie, costruzioni edilizie di qualsiasi natura, impianti di energie alternative e rinnovabili) è fatto obbligo di inviare il progetto alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio.

Tale obbligo è esteso agli interventi privati di grande impatto sul sottosuolo (ad es., lottizzazioni di edilizia residenziale e industriale; trasformazioni agricole).

Per gli interventi pubblici si rinvia a quanto previsto in tema di archeologia preventiva dall'art. 41, c.4 e Allegato I.8 del D.Lgs. 36/2023.

Qualsiasi rinvenimento di materiali di interesse archeologico o di possibile interesse archeologico nelle aree indicate a rischio e al di fuori di esse, ai sensi dell'art. 90 del D.lgs 42/2004 e s.m.i. deve essere denunciato entro ventiquattro ore alla competente soprintendenza, mantenendo inalterato lo stato dei luoghi. Solo nel caso di pericolo di perdita dei beni mobili questi possono essere spostati.

ART. 22.a - EDIFICI DI PARTICOLARE RILEVANZA STORICA CULTURALE

Gli edifici di particolare rilevanza storica – architettonica ed ambientale sono identificati negli elaborati di piano con apposita campitura. Il progetto urbanistico prevede la conservazione degli edifici appartenenti a diversi ambiti territoriali, al fine di preservarne la percezione visiva nell'ambito dei contesti circostanti di appartenenza.

Modalità di intervento

Negli edifici identificati negli elaborati di piano e qualificati come edifici di particolare valore storico culturale – architettonico ed ambientale, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche con cambio di destinazione d'uso, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

In considerazione dell'importanza che rivestono gli immobili identificati nelle tavole di piano, il progetto edilizio dovrà essere accompagnato dagli elaborati di seguito descritti:

- ricerca storica del fabbricato con l'identificazione dell'epoca a cui risalgono la realizzazione degli interventi, fino alla definizione del corpo di fabbrica che rappresenta lo stato di fatto.
- qualora l'immobile afferisca a più proprietà e l'intervento edilizio sia parziale rispetto all'intero immobile, deve essere presentato uno studio che coinvolga l'intera facciata e la composizione architettonica complessiva dell'edificio.
- in presenza, nelle aree di pertinenza degli immobili, di essenze di pregio, deve essere prodotto un elaborato grafico che contempli anche lo studio degli spazi verdi e delle piantumazioni.

Ambiti territoriali di appartenenza
I suddetti immobili appartengono a diversi ambiti territoriali, classificati in diverse zone urbanistiche dal P.G.T.
E' fatta salva, rispetto alla zona urbanistica di appartenenza, la possibilità di utilizzo del residuo volumetrico conferito al lotto dalla destinazione urbanistica dell'area.
L'eventuale nuova edificazione e/o ampliamento dovrà preservare l'identità propria dell'edificazione di valore storico- architettonico ed ambientale.

Disposti normativi particolari
E' consentita la demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime per motivi di pubblico interesse con la modalità di intervento del permesso di costruire convenzionato e ci si deve adeguare all'ambito confinante con il parametro piu' alto.

Per l'edificio denominato "Villa Berta", in aderenza ai rilievi effettuati dalla Soprintendenza, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione.

ART. 22 b - NORME PARTICOLARI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI NELLE ZONE RESIDENZIALI

Nelle zone residenziali sono ammesse attività artigianali di servizio, con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, purchè non siano moleste o comunque incompatibili con tale destinazione principale.

Non sono ammesse attività classificate insalubri di 1^ classe.
Sono tollerate eventuali attività di produzione, esistenti alla data di adozione del P.G.T., anche se in contrasto con la destinazione di zona, a condizione che la loro permanenza non risulti incompatibile con la funzione residenziale e vi sia assenza di elementi inquinanti o molesti.
Per tali edifici è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, nonchè adeguamento funzionale.
Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti qualora sia dimostrata la convenienza dell'intervento stesso sotto l'aspetto economico, in relazione allo stato generale dell'edificio e degli impianti, nonchè la mancanza di precisi motivi urbanistici ed igienici che rendano necessario il trasferimento di detta attività.

Gli interventi di ristrutturazione dovranno rispettare quanto di seguito indicato:

- vengano realizzati su area di pertinenza dell'attività esistente alla data di adozione del P.G.T.;
- non pregiudichino la sistemazione della zona in relazione alle previsioni urbanistiche e non aggravino la situazione di fatto in rapporto all'uso previsto per la zona;
- vengano attuati gli accorgimenti necessari per evitare inquinamenti ed effetti molesti;
- non riguardino attività classificate insalubri di 1^ classe;

Eventuali ristrutturazioni o ampliamenti sono subordinati alla presentazione di un apposito rilievo dello stato di fatto e relativa relazione, attraverso i quali possa essere verificata la situazione urbanistica dell'area interessata, la dotazione di standard, le condizioni ambientali all'interno ed all'esterno degli edifici e la compatibilità con il contesto urbanistico circostante.

ART. 22.c - ORTI E GIARDINI

Gli orti e giardini si individuano in aree con le suddette caratteristiche che costituiscono pertinenze delle abitazioni.

Modalità d'intervento
Nelle suddette aree è consentita la realizzazione di costruzioni accessori, come definito in apposito capitolo, e di edifici che costituiscono pertinenze delle abitazioni quali piscine.
Qualora le suddette aree si possano considerare come il giardino delle abitazioni possono essere recintate, ed essere completate le eventuali recinzioni in parte già esistenti.

ART. 22.1 . VS - VILLE STORICHE CON PARCO
VC - VILLE CONTEMPORANEE CON GIARDINO DI VALORE AMBIENTALE

Descrizione
La zona è costituita da ambiti territoriale caratterizzati dalla presenza di ville con parco storico e le ville realizzate in epoca contemporanea che tuttavia denotano una caratterizzazione architettonica afferente al periodo storico nella quale sono state edificate ed il parco che le circonda sottende un progetto paesaggistico anche dei contesti verdi.

Indici edificatori
Per interventi i parametri edilizi non dovranno superare quelli preesistenti; le distanze non dovranno essere inferiori alle esistenti.

Indici

Densità edilizia	V = esistente.
Densità accessoria	If = 0,20 mc./mq.

Altri parametri

Altezza	H = esistente.
Piani fuori terra	Pft = esistente.
Indice di copertura	Ic = esistente.
Distanze	D = esistenti.

Edificazione ed indicazione paesistico architettoniche
Sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo dell'edificazione esistente nell'ambito delle forme esistenti.
Nel caso in cui le porzioni oggetto di intervento di demolizione, siano state realizzate in epoche successive e pertanto qualificabili come "posticce" la ricostruzione dovrà essere integrata ed esaltare l'identità dell'edificio di valore storico – architettonico.
E' vietata la creazione di abbaini e lucernari nel manto di copertura e nelle aree di pertinenza con destinazione a parco la posa di strutture a sostegno di pannelli solari.
Le porzioni con destinazione a rustico possono essere oggetto di trasformazione d'uso nella funzione residenziale attraverso la presentazione di titolo abilitativo singolo.
Nel caso in cui l'intervento coinvolga solo una porzione dell'immobile, dovrà essere presentato un elaborato planimetrico che rappresenti l'intero contesto ed elaborati grafici illustrativi di un progetto d'insieme dell'intero edificio.
In presenza della impossibilità di garantire le verifiche previste dalla Legge 122/89 e s.m.i., gli spazi da destinare a parcheggio nel limite di 1/10 del volume potranno essere oggetto di monetizzazione.

Gli edifici campiti sono regolamentati dall'art. 22.a - EDIFICI DI PARTICOLARE RILEVANZA STORICA CULTURALE delle presenti norme.

Edificazione accessori
E' ammessa la realizzazione di strutture accessorie alla residenza quali piscine, box fuori terra secondo quanto previsto dalla L.122/89 e s.m.i. nel limite di 1/10 del volume, serre in ferro e vetro, strutture sportive, limitale nelle dimensione e per uso famigliare.
Le sovra indicate strutture accessorie dovranno inserirsi in modo coerente rispetto ai contesti di parco storico in cui sono inserite.

Destinazione d'uso
Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

DESTINAZIONI

Destinazione principale:	RESIDENZA;
Destinazione integrativa:	COMMERCIO limitatamente al Commercio di Vicinato, Esercizi pubblici, Servizi privati - artigianato di servizio; DIREZIONALE; RICETTIVO PUBBLICI SERVIZI
Destinazione vietata:	PRODUTTIVO;AGRICOLO; Tutte le categorie non specificatamente indicate nelle precedenti destinazioni ammesse, attività culturali di quelle di ispirazione religiosa

Prescrizioni agronomiche
Le ville con parco storico e gli ambiti paesistici spaziali di pertinenza costituiscono elemento di pregio e tutela paesaggistica caratterizzata dalla presenza di piu' elementi strettamente interconnessi e caratterizzanti il territorio di qualità.

I criteri e le modalità di interventi ammessi per tali elementi a verde rispondono al principio della valorizzazione e si applicano le seguenti disposizioni.

- Gli interventi di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo e di restauro devono essere orientati al mantenimento dello stato dei luoghi.
- Gli interventi ricostruttivi o di recupero dovranno essere subordinati alla redazione di un progetto riguardante non solo i caratteri storico-architettonici dei singoli manufatti, ma esteso all'intero contesto in cui il bene è inserito.
- Nel caso di parchi storici, gli interventi vanno inquadrati all'interno di uno studio complessivo che caratterizzi tutte le sue componenti architettoniche e vegetazionali.

A corredo della pratica edilizia dovrà essere presentato un progetto agronomico che tenga in debita considerazione anche gli aspetti storico e paesistici dell'impianto del verde.

ART. 22.2 - R1 – RESIDENZIALE INTENSIVO

Descrizione
Gli ambiti residenziali intensivi esistenti, comprendono le parti del territorio comunale edificate con destinazione residenziale che costituiscono per la maggior parte la prima edificazione residenziale rispetto al nucleo urbanizzato originario.

Edificazione
E' ammessa l'edificazione a mezzo di titolo abilitativo nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.G.T.

Modalità di intervento
Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento edificazione esistente, nuova costruzione.

Destinazione d'uso
Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

Destinazione principale:	RESIDENZA;
Destinazione integrativa:	COMMERCIO limitatamente al Commercio di Vicinato, Servizi privati - artigianato di servizio, Esercizi pubblici; DIREZIONALE limitatamente alle agenzie di servizi; SERVIZI PUBBLICI.
Destinazione vietata :	PRODUTTIVO;RICETTIVO; AGRICOLO; Tutte le categorie non specificatamente indicate nelle precedenti destinazioni ammesse; attività culturali di quelle di ispirazione religiosa

Indici edificatori

Indici

Densità edilizia ———	If	=	1,50 mc./mq.
Densità accessoria	If	=	1,20 mc./mq.

Altri parametri

Altezza massima	H	=	16,50 m.
Piani fuori terra	Pft	=	n° 4
Indice di copertura	Ic	=	45%
Verde drenante	Vd	=	20%

Edificazione a condominio
L'edificazione a condominio, rappresentata negli elaborati di piano con apposita simbologia grafica ha come parametri edificatori quelli esistenti.
E' sempre ammessa la realizzazione di adeguamenti tecnici funzionali, con l'applicazione dei parametri di zona, previo acquisizione del parere da parte dell'Assemblea del Condominio.

Ampliamento una tantum: 200,00 mc.

Recupero dei sottotetti ai fini abitativi
Per l'edificazione esistente alla data di adozione del P.G.T. è da considerarsi quale altezza di zona finalizzata al recupero dei sottotetti ai fini abitativi quella esistente.

Distanze vedi art. 8

Tipologie edilizie

Edifici a cortina, isolati e abbinati, a schiera.

Le forme architettoniche, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire il rispetto della tradizione locale ed un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari
Le aree libere devono avere una adeguata piantumazione con alberi di essenze locali di alto fusto o tradizionali, ai fini di un miglior inserimento ambientale.
Deve essere eseguita la periodica manutenzione conservativa degli impianti arborei esistenti, in caso di moria è prevista la sostituzione delle essenze arboree.

Norma Puntuale

Nei lotti individuati negli elaborati di piano con la lettera A1- A2- A3 di via I Maggio, si applicano tutti i parametri edilizi conferiti ai medesimi dal piano di Lottizzazione restando validi tutti gli impegni e obblighi previsti dalla relativa convenzione con la precisazione che la volumetria derivante dal mappale limitrofo, esterno al pl, può essere utilizzata all'interno dello stesso.

Nei lotti individuati negli elaborati di piano con la lettera D1 e D2 di via F. Meda, si applicano tutti i parametri edilizi conferiti ai medesimi dal piano di Lottizzazione restando validi tutti gli impegni e obblighi previsti dalla relativa convenzione

ART. 22.3 – R 2 – RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

Descrizione
Gli ambiti residenziali di completamento ed espansione comprendono le parti del territorio comunale destinate al completamento dei recenti processi insediativi e all'espansione dell'abitato, composti in prevalenza da edifici con giardino di pertinenza.

Edificazione
E' possibile l'edificazione a mezzo di atto abilitativo diretto nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.G.T., nonchè a mezzo di preventivi piani attuativi già approvati e rappresentati nel piano delle regole.

Modalità di intervento
Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento edificazione esistente, nuova costruzione.

Destinazione

Destinazione principale:	RESIDENZA;
Destinazione integrativa:	COMMERCIO limitatamente al Commercio di Vicinato, Servizi privati /artigianato di servizio, Esercizi pubblici; DIREZIONALE limitatamente alle agenzie di servizi; SERVIZI PUBBLICI.
Destinazione vietata :	PRODUTTIVO;RICETTIVO; AGRICOLO; Tutte le categorie non specificatamente indicate nelle precedenti destinazioni ammesse; attività culturali di quelle di ispirazione religiosa

Indici edificatori

Indici

Densità edilizia ———	If	= 1,00	mc./mq.
Densità accessoria	If	= 1,20	mc./mq.

Altri parametri

Altezza massima	H	=	10,00
Piani fuori terra	Pft	=	n° 2
Indice di copertura	Ic	=	45%
Verde drenante	Vd	=	30%

Edificazione a condominio
L'edificazione a condominio, rappresentata negli elaborati di piano con apposita simbologia grafica ha come parametri edificatori quelli esistenti.
E' sempre ammessa la realizzazione di adeguamenti tecnici funzionali, con l'applicazione dei parametri di zona, previo acquisizione del parere da parte dell'Assemblea del Condominio.

Ampliamento una tantum: 200,00 mc.

Recupero dei sottotetti ai fini abitativi
Per l'edificazione esistente alla data di adozione del P.G.T. è da considerarsi quale altezza di zona finalizzata al recupero dei sottotetti ai fini abitativi quella esistente.

Distanze vedi art. 8

Tipologie edilizie
Edifici a cortina, isolati e abbinati, a schiera.
Le forme architettoniche, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire il rispetto della tradizione locale ed un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari

Le aree libere devono avere una adeguata piantumazione con alberi di essenze locali di alto fusto o tradizionali, ai fini di un miglior inserimento ambientale.
Apposito elenco delle essenze locali verrà inserito nell'apposito allegato, integrativo del Regolamento Edilizio, in sostituzione dell'attuale Regolamento del verde.

Deve essere eseguita la periodica manutenzione conservativa degli impianti arborei esistenti, in caso di moria è prevista la sostituzione delle essenze arboree.

Norma Puntuale

Nei lotti individuati negli elaborati di piano con la lettera E di via Tiziano, si applicano tutti i parametri edilizi conferiti ai medesimi dal piano delle regole.

ART. 22.4 - R 3.1 – TESSUTO MISTO CON PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Descrizione
L'ambito territoriale interessa delle porzioni costruite del tessuto urbano consolidato caratterizzate da un tessuto misto derivante dalla tradizione storico- culturale di una edificazione che rileva la presenza di attività industriali/artigianali, in prevalenza legata alla filiera del mobile, e della relativa residenza. Nei presenti contesti risulta essere prevalente la funzione residenziale.

Edificazione
E' possibile l'edificazione a mezzo di atto abilitativo diretto nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.G.T. e con permesso di costruire convenzionato per gli interventi di cui ai disposti particolari

Modalità di intervento
Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento edificazione esistente, nuova costruzione.

Destinazione

Destinazione principale:	RESIDENZA;
Destinazione integrativa:	RICETTIVO; DIREZIONALE limitatamente alle agenzie di servizi; SERVIZI PUBBLICI PRODUTTIVO COMMERCIO limitatamente al Commercio di Vicinato, Servizi privati /artigianato di servizio, Esercizi pubblici.
Destinazione vietata:	AGRICOLO; Tutte le categorie non specificatamente indicate nelle precedenti destinazioni ammesse; attività culturali di quelle di ispirazione religiosa

Indici edificatori
Indici

Densità edilizia ———	V	=	esistente
Densità accessoria	If	=	1,20 mc./mq.

Altri parametri

Altezza massima	H	= esistente
Piani fuori terra	Pft	= esistente
Indice di copertura	Ic	= esistente
Verde drenante	Vd	= esistente

Recupero dei sottotetti ai fini abitativi
Per l'edificazione esistente alla data di adozione del P.G.T. è da considerarsi quale altezza di zona finalizzata al recupero dei sottotetti ai fini abitativi quella esistente.

Distanze vedi art. 8

NORMA PER LE ATTIVITA' ARTIGIANALI ESISTENTI ED INSEDIATE
E' consentita la prosecuzione dell'attività industriali e/o artigianali fino al mantenimento della destinazione d'uso.
Per gli immobili esistenti e le attività insediate sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione.
Sono ammessi subentri e insediamenti di nuove attività che non si pongano in contrasto con il tessuto residenziale circostante.
Nel caso in cui vi siano degli interventi edilizi che vadano a modificare lo stato dei luoghi esistente dovranno essere previste, ove reso possibile dallo stato dei luoghi, la creazione di barriere verdi verso eventuali ambiti residenziali circostanti.

NORMA PER LA RICONVERSIONE IN AMBITO RESIDENZIALE
E' ammesso il cambio di destinazione d'uso dalla zona mista alla zona residenziale e destinazioni integrative con la modalità del permesso di costruire convenzionato.
La volumetria ammessa nell'ambito è quella preesistente oppure si applicano i parametri dell'ambito R1.
In ogni caso la volumetria che si potrà realizzare sul lotto deve rispettare una soluzione planivolumetrica che garantisca la realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio privato esterni alla proprietà, secondo quanto definito in fase di negoziazione con l'Amministrazione Comunale e la dotazione di spazi a parcheggio dovuti dalla L. 122/89.
Il progetto urbanistico prevede la preliminare concertazione con l'Amministrazione Comunale al fine di una verifica di eventuali necessità rispetto alle previsioni ed al progetto del piano dei servizi, in relazione ad eventuale cessione delle aree e/o realizzazione di opere pubbliche a scomputo degli oneri concessori.
Il progetto architettonico dovrà essere accompagnato da un progetto del verde, redatto da un esperto in materia il quale dovrà comprendere anche le aree a verde pubblico per le quali si prevede la cessione e/o l'asservimento.
Il progetto delle aree verdi dovrà avere come riferimento la conformazione del lotto ed avere la finalità di contribuire al miglioramento del drenaggio urbano e deve rappresentare un potenziamento della rete ecologica comunale.
Qualora l'intervento edificatorio preveda una quota da destinare ad edilizia convenzionata viene conferita una premialità consistente in un aumento della volumetria pari al 10%.
L'Amministrazione Comunale si riserva, in sede di concertazione, di definire una quota obbligatoria da destinare ad edilizia convenzionata ed una equiparata premialità volumetrica.
Nel caso lo stato dei luoghi rilevi la trasformazione di luoghi ove era presente una attività produttiva dovrà essere valutato se necessario effettuare degli approfondimenti di settore quali la valutazione ambientale preliminare, geologico- idraulico ed acustica.

Valutazioni paesaggistiche

Nel caso di interventi importanti che interessino gli ambiti territoriali appartenenti al presente ambito urbanistico, che non siano già sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs n° 42/2004 e s.m.i., la classe di sensibilità paesistica risulta essere pari a 5 in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

Norma speciale Lettera L- via Monviso – via IV Novembre

Il compendio individuato negli elaborati di piano con la lettera L è sottoposto a Permesso di Costruire Convenzionato.
Viene conferito al comparto una volumetria pari a 1.100,00 mc in aggiunta rispetto all'applicazione all'ambito del parametro della zona di riferimento e a fronte della possibilità di realizzazione dell'opera pubblica, viene introdotta la deroga alla localizzazione dei parcheggi esterni indicata dalle norme tecniche di attuazione.
Si prevede lo scomputo degli oneri concessori per la realizzazione dell'allargamento stradale.

ART. 22.5 - R 3.2 – TESSUTO MISTO CON PREVALENTE DESTINAZIONE ARTIGIANALE

Descrizione
L'ambito territoriale interessa delle porzioni costruite del tessuto urbano consolidato caratterizzate da un tessuto misto derivante dalla tradizione storico- culturale di una edificazione che rileva la presenza di attività industriali/artigianali, in prevalenza legata alla filiera del mobile, e della relativa residenza.
Nei presenti contesti risulta essere prevalente la funzione artigianale.

Edificazione
E' possibile l'edificazione a mezzo di atto abilitativo diretto nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.G.T. e con permesso di costruire convenzionato per gli interventi di cui ai disposti particolari

Modalità di intervento
Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento edificazione esistente, nuova costruzione.

Destinazione

Destinazione principale:	RESIDENZA;
Destinazione integrativa:	RICETTIVO; DIREZIONALE limitatamente alle agenzie di servizi; SERVIZI PUBBLICI PRODUTTIVO; COMMERCIO limitatamente al Commercio di Vicinato, Servizi privati /artigianato di servizio, Esercizi pubblici, Medie strutture di primo livello con le limitazioni delle disposizioni particolari;
Destinazione vietata:	AGRICOLO; Tutte le categorie non specificatamente indicate nelle precedenti destinazioni ammesse; attività culturali di quelle di ispirazione religiosa

Indici edificatori

Indici

Densità edilizia	V	=	esistente
Densità accessoria	If	=	1,20 mc./mq.

Altri Parametri

Altezza massima	H	=	esistente
Piani fuori terra	Pft	=	esistente
Indice di copertura	Ic	=	esistente
Verde drenante	Vd	=	esistente

Ampliamento una tantum:
Nel caso si renda necessario l'adeguamento funzionale dell'insediamento artigianale esistente, anche in presenza di un lotto saturo di volumetria, possono essere effettuati degli ampliamenti una tantum 300,00 mc., il quale può essere eseguito anche in aumento rispetto agli altri parametri.

Recupero dei sottotetti ai fini abitativi
Per l'edificazione esistente alla data di adozione del P.G.T. è da considerarsi quale altezza di zona finalizzata al recupero dei sottotetti ai fini abitativi quella esistente.

Distanze vedi art. 8

NORMA PER LE ATTIVITA' ARTIGIANALI ESISTENTI ED INSEDIATE

E' consentita la prosecuzione dell'attività industriali e/o artigianali fino al mantenimento della destinazione d'uso.
Per gli immobili esistenti e le attività insediate sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e subentri e l'insediamento di nuove attività che non si pongano in contrasto con il tessuto residenziale circostante.
Per esigenze di adeguamenti funzionali sono ammessi ampliamenti una tantum.
Nel caso in cui vi siano degli interventi edilizi che vadano a modificare lo stato dei luoghi esistente dovranno essere previste, ove reso possibile dallo stato dei luoghi, la creazione di barriere verdi verso eventuali ambiti residenziali circostanti.

NORMA PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA COMMERCIALI
E' ammesso il cambio di destinazione d'uso dalla zona mista alla zona commerciale con la modalità del permesso di costruire convenzionato, correlato da apposito studio del traffico e verifica degli spazi da destinare a parcheggio secondo le modalità di seguito indicate

a. medie strutture di vendita fino a 600 mq. – non alimentare
   standard a parcheggio 100% s.l.p.

Il progetto architettonico dovrà essere accompagnato da un progetto del verde, redatto da un esperto in materia al fine di integrare la rete verde ecologica comunale
Nel caso lo stato dei luoghi rilevi la trasformazione di luoghi ove era presente una attività produttiva dovrà essere valutato se necessario effettuare degli approfondimenti di settore quali la valutazione ambientale preliminare, geologico- idraulico ed acustica.

NORMA PER LA RICONVERSIONE IN AMBITO RESIDENZIALE
E' ammesso il cambio di destinazione d'uso dalla zona mista alla zona residenziale e destinazioni integrative con la modalità del permesso di costruire convenzionato.
La volumetria ammessa nell'ambito è quella preesistente oppure si applicano i parametri dell'ambito R1.
In ogni caso la volumetria che si potrà realizzare sul lotto deve rispettare una soluzione planivolumetrica che garantisca la realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio privato esterni alla proprietà, secondo quanto definito in fase di negoziazione con l'Amministrazione Comunale e la dotazione di spazi a parcheggio dovuti dalla L. 122/89.
Il progetto urbanistico prevede la preliminare concertazione con l'Amministrazione Comunale al fine di una verifica di eventuali necessità rispetto alle previsioni ed al progetto del piano dei servizi, in relazione ad eventuale cessione delle aree e/o realizzazione di opere pubbliche a scomputo degli oneri concessori.

Il progetto architettonico dovrà essere accompagnato da un progetto del verde, redatto da un esperto in materia il quale dovrà comprendere anche le aree a verde pubblico per le quali si prevede la cessione e/o l'asservimento.
Il progetto delle aree verdi dovrà avere come riferimento la conformazione del lotto ed avere la finalità di contribuire al miglioramento del drenaggio urbano e deve rappresentare un potenziamento della rete ecologica comunale.
Qualora l'intervento edificatorio preveda una quota da destinare ad edilizia convenzionata viene conferita una premialità consistente in un aumento della volumetria pari al 10%.
L'Amministrazione Comunale si riserva, in sede di concertazione, di definire una quota obbligatoria da destinare ad edilizia convenzionata ed una equiparata premialità volumetrica.
Nel caso lo stato dei luoghi rilevi la trasformazione di luoghi ove era presente una attività produttiva dovrà essere valutato se necessario effettuare degli approfondimenti di settore quali la valutazione ambientale preliminare, geologico- idraulico ed acustica.

Valutazioni paesaggistiche

Nel caso di interventi importanti che interessino gli ambiti territoriali appartenenti al presente ambito urbanistico, che non siano già sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs n° 42/2004 e s.m.i., la classe di sensibilità paesistica risulta essere pari a 5 in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

ART. 22.6 - RV1– RESIDENZE CON AMPI CONTESTI A VERDE DI VALORE AMBIENTALE

Descrizione
Gli ambiti territoriali interessano una edificazione con tipologia a villa o edificio singolo e/o bifamigliare con contesti di ampie dimensioni a giardino.
La funzione dei suddetti ambiti all'interno del tessuto urbano consolidato è quella di conservare e mantenere una edificazione di tipo rada.

Edificazione
E' possibile l'edificazione a mezzo di atto abilitativo diretto nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.G.T.

Modalità di intervento
Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento edificazione esistente, nuova costruzione.

Destinazione d'uso

Destinazione principale:	RESIDENZA;
Destinazione integrativa:	COMMERCIO limitatamente al Commercio di Vicinato, Servizi privati / artigianato di servizio, Esercizi pubblici; DIREZIONALE limitatamente alle agenzie di servizi; SERVIZI PUBBLICI.
Destinazione vietata :	PRODUTTIVO;RICETTIVO; AGRICOLO; Tutte le categorie non specificatamente indicate nelle precedenti destinazioni ammesse; attività culturali di quelle di ispirazione religiosa

Indici edificatori
Indici

Densità edilizia ———	If	=	0,30 mc./mq.
Densità accessoria	If	=	1,00 mc./mq.

Altri parametri

Altezza massima	H	=	7,50 m.
Piani fuori terra	Pft	=	n° 2
Indice di copertura	Ic	=	40%
Verde drenante	Vd	=	30%

Recupero dei sottotetti ai fini abitativi
Per l'edificazione esistente alla data di adozione del P.G.T. è da considerarsi quale altezza di zona finalizzata al recupero dei sottotetti ai fini abitativi quella esistente.

Distanze vedi art. 8

Tipologie edilizie

Gli interventi devono essere effettuati nel rispetto delle tipologie tradizionali esistenti nel territorio.
Le forme, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Prescrizioni paesistiche
Nella progettazione degli ambiti liberi da edificazione e per gli ampliamenti di contesti già edificati, si deve mantenere la tipologia della villa con giardino e/o edifici bifamigliari.
A corredo della documentazione per la presentazione del progetto deve essere allegato anche una tavola grafica con il progetto del verde di pertinenza.

Prescrizioni agronomiche

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno 1 albero ogni 40 mq. di superficie non coperta, al fine di un miglior inserimento ambientale.
Il verde delle aree a giardino di villa deve essere tutelato e mantenuto in quanto considerato parte integrante dell'impianto dell'edificato con funzioni di qualificazione dell'edificio, ma anche come elemento ecologico- ambientale, inserito nel sistema della rete ecologica provinciale e non solo rispetto all'edificio.

Si applicano le seguenti disposizioni:
- Tutela dell'integrità del verde arboreo nella singola differenziazione tipologica arborea del contesto di appartenenza.
- Sono compatibili con il contesto del verde gli impianti di specie ornamentale ed arborea da frutta, esistenti ed in progetto anche di provenienza- origine non autoctone purché compatibili rispetto al sistema climatico e del suolo esistente.
- Sono ammessi interventi di manutenzione conservativa del verde con particolare attenzione dell'impianto arboreo curandone la conservazione ed eventuale sostituzione in caso di deperimento o moria.

ART. 22.7 – RV2– RESIDENZE CON CONTESTI A VERDE DI VALORE AMBIENTALE

Descrizione

Gli ambiti territoriali interessano una edificazione con tipologia a villa o edificio singolo e/o bifamigliare con contesti di medie dimensioni a giardino e a schiera

La funzione dei suddetti ambiti all'interno del tessuto urbano consolidato è quella di conservare e mantenere una edificazione di tipo rada.

Edificazione

E' possibile l'edificazione a mezzo di atto abilitativo diretto nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.G.T.

Modalità di intervento

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento edificazione esistente, nuova costruzione.

Destinazione d'uso

Destinazione principale:	RESIDENZA;
Destinazione integrativa:	COMMERCIO limitatamente al Commercio di Vicinato, Servizi privati strutturati, Servizi privati diffusi/artigianato di servizio, Esercizi pubblici; DIREZIONALE limitatamente alle agenzie di servizi; SERVIZI PUBBLICI.
Destinazione vietata :	PRODUTTIVO;RICETTIVO; AGRICOLO; Tutte le categorie non specificatamente indicate nelle precedenti destinazioni ammesse; attività culturali di quelle di ispirazione religiosa

Indici edificatori

Indici

Densità edilizia If = 0,60 mc./mq.

Qualora il lotto, inteso come mappale catastale alla data di adozione del P.G.T. (delibera C.C. n° 53 del 28.06.2023), abbia una superficie territoriale superiore a 1.500 mq., quest'ultima deve essere considerata il limite massimo sul quale è possibile applicare la volumetria di zona.

Densità accessoria If = 1,00 mc./mq.

Qualora il lotto inteso come mappale catastale alla data di adozione del P.G.T. (delibera C.C. n° 53 del 28.06.2023), abbia una superficie territoriale superiore a 1.500 mq., quest'ultima deve essere considerata il limite massimo sul quale è possibile applicare la volumetria di zona.

Altri parametri

Altezza massima	H	=	7,50 m.
Piani fuori terra	Pft	=	n° 2
Indice di copertura	Ic	=	40%
Verde drenante	Vd	=	30%

Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

Per l'edificazione esistente alla data di adozione del P.G.T. è da considerarsi quale altezza di zona finalizzata al recupero dei sottotetti ai fini abitativi quella esistente.

Distanze vedi art. 8

Tipologia degli interventi

Gli interventi devono essere effettuati nel rispetto delle tipologie tradizionali esistenti nel territorio.
Le forme, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Prescrizioni paesistiche

Nella progettazione degli ambiti liberi da edificazione e per gli ampliamenti di contesti già edificati, si deve mantenere la tipologia della villa con giardino e/o edifici bifamigliari e/o villette a schiera. A corredo della documentazione per la presentazione del progetto deve essere allegato anche una tavola grafica con il progetto del verde di pertinenza.

Prescrizioni agronomiche

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno 1 albero ogni 40 mq. di superficie non coperta, al fine di un miglior inserimento ambientale.
Il verde delle aree a giardino di villa deve essere tutelato e mantenuto in quanto considerato parte integrante dell'impianto dell'edificato con funzioni di qualificazione dell'edificio, ma anche come elemento ecologico- ambientale, inserito nel sistema della rete ecologica provinciale e non solo rispetto all'edificio.

Si applicano le seguenti disposizioni:

- Tutela dell'integrità del verde arboreo nella singola differenziazione tipologica arborea del contesto di appartenenza.
- Sono compatibili con il contesto del verde gli impianti di specie ornamentale ed arborea da frutta, esistenti ed in progetto anche di provenienza- origine non autoctone purché compatibili rispetto al sistema climatico e del suolo esistente.
- Sono ammessi interventi di manutenzione conservativa del verde con particolare attenzione dell'impianto arboreo curandone la conservazione ed eventuale sostituzione in caso di deperimento o moria.

ART. 23 - NORME GENERALI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE.

Per insediamento produttivo si intende ogni installazione volta, in modo continuo o discontinuo, ad effettuare entro un definito perimetro, estrazione, o produzione, o trasformazione, o utilizzazione, o deposito, o attività commerciale di sostanze di qualsiasi natura, con presenza, anche se solo temporanea, di persone.

La progettazione e la costruzione dei luoghi di lavoro deve tener conto in modo prioritario, accanto alle finalità produttive, di tutte le misure necessarie per la salvaguardia dell'ambiente esterno, della salute e del benessere psicofisico dei lavoratori.

Nel caso si tratti di locali aperti al pubblico, i medesimi provvedimenti dovranno comprendere anche la salvaguardia della popolazione che frequenta i locali.

Nei casi di pratiche interessanti gli insediamenti produttivi e a carattere artigianale, la domanda di rilascio di titolo abilitativo, dovrà essere corredata dalla documentazione prevista dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento di Igiene, ed in particolare da una relazione tecnica sul tipo di attività da svolgere, sui materiali usati e prodotti, sul procedimento di lavorazione, sulle caratteristiche degli impianti di produzione e di servizio, compresi quelli previsti per la bonifica ambientale.

Nella relazione dovranno essere date sufficienti indicazioni in ordine alla quantità ed alle caratteristiche delle eventuali emissioni, scarti e reflui ed ai loro sistemi di smaltimento, con particolare riferimento alle specifiche norme vigenti in materia.

Nel caso di particolari impianti o processi di produzione dovranno essere dichiarati i livelli di rumorosità, di temperatura, di umidità, di alterazione dell'aria contenuta nell'ambiente e le precauzioni o provvedimenti da attuare per la salvaguardia della salute degli addetti, precisandone le relative caratteristiche tecniche.

La relazione dovrà inoltre contenere indicazioni in ordine al piano di sviluppo aziendale, con dati sul numero degli addetti esistenti e insediabili, la superficie destinata al processo produttivo e quella per magazzinaggio e commercializzazione, nonchè gli obiettivi occupazionali.

I singoli progetti dovranno prevedere le necessarie aree di parcheggio, le opere di urbanizzazione primaria, il collegamento ai depuratori consortili o idonei impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni in atmosfera, secondo gli standard di accettabilità previsti dalle disposizioni vigenti.
La rumorosità dell'insediamento dovrà rispettare le norme di legge e dei regolamenti vigenti in materia.

ART. 23.1 - I – INDUSTRIALE

Descrizione

L'ambito territoriale per attività produttive industriali, comprende le parti del territorio comunale sulla quale esistono attività in prevalenza produttive esistenti e di completamento, ove si intende mantenere l'attività suddetta in quanto compatibile con il contesto urbanistico e ambientale circostante, nonché le aree destinate allo sviluppo e trasferimento delle attività esistenti in condizioni inadeguate o di incompatibilità.
Il progetto di piano prevede altresì la possibilità, attraverso dei disposti normativi puntuali, di poter effettuare degli adeguamenti funzionali al fine di limitare la redazione di pratiche di SUAP in variante.

Edificazione

L'edificazione è ammessa mediante concessione edilizia nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.G.T.

Modalità di intervento

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento edificazione esistente, nuova costruzione.

Destinazione

Destinazione principale:	PRODUTTIVA
Destinazione integrativa:	COMMERCIO limitatamente al Commercio di Vicinato, Media struttura di I e II livello con le limitazioni delle "NORMA PER LE MEDIE", Servizi privati /artigianato di servizio, Esercizi pubblici, locali di intrattenimento DIREZIONALE SERVIZI PUBBLICI AGRICOLO limitatamente all'agricoltura idroponica di cui alla L.R. n° 21 del 08.11.2021 e simili
Destinazione vietata:	RICETTIVO; RESIDENZA Tutte le categorie non specificatamente indicate nelle precedenti destinazioni ammesse; attività culturali di quelle di ispirazione religiosa

Indici edificatori

Indici

Densità edilizia	If	=	1,00 mq./mq.
Densità accessoria	If	=	0,25 mq./mq.

Altri parametri

Altezza di zona	H	=	12,00 m.

Sono ammissibili, per gli elementi tecnologici, altezze superiori previa dimostrazione della loro quota funzionale e della dimostrata compatibilità ambientale.

Altezza con monetizzazione	H	=	15,00 m.
Indice di copertura di zona	Ic	=	60%
Indice di copertura con monetizzazione	Ic	=	70%
Verde drenante	Vd	=	10%

Distanze vedi art. 8

Tipologia edilizia
Fabbricati tipici per attività produttiva e relativi servizi, con eventuale residenza annessa accorpata ai volumi principali o in edifici isolati. Le forme, le finiture, i materiali ed i colori dei fabbricati e relativi impianti e pertinenze dovranno garantire un valido ed armonioso inserimento nel contesto urbano e nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari
I singoli progetti dovranno prevedere le necessarie aree di parcheggio, le opere di urbanizzazione primaria, nonché idonei impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti dalle disposizioni normative vigenti.

Per nuove costruzioni o ampliamenti dovrà essere rispettata una distanza dai confini con le zone residenziali non inferiore a m. 10,00, con obbligo di creare una quinta alberata e arbustata a foglia persistente tra gli edifici e la zona residenziale adiacente.
In caso di interventi di demolizione e ricostruzione la suddetta distanza dagli ambiti residenziali potrà essere pari a 5,00 metri.

NORMA PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA COMMERCIALI E LOCALI DI INTRATTENIMENTO
E' ammesso il cambio di destinazione d'uso dalla zona industriale alla zona commerciale (medie strutture di vendita e locali d'intrattenimento) con la modalità del permesso di costruire convenzionato correlato da apposito studio del traffico e verifica degli spazi da destinare a parcheggio secondo le modalità di seguito indicate

- medie strutture di vendita fino a 2.500 mq. – non alimentare
  standard a parcheggio 100% s.l.p.
- sono vietate le medie strutture di vendita di primo livello di tipo alimentare

Il progetto architettonico dovrà essere accompagnato da un progetto del verde, redatto da un esperto in materia al fine di integrare la rete verde ecologica comunale
Nel caso lo stato dei luoghi rilevi la trasformazione di luoghi ove era presente una attività produttiva dovrà essere valutato se necessario effettuare degli approfondimenti di settore quali la valutazione ambientale preliminare, geologico- idraulico ed acustica.

Valutazioni paesaggistiche
Nel caso di interventi importanti che interessino gli ambiti territoriali appartenenti al presente ambito urbanistico, che non siano già sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs n° 42/2004 e s.m.i., la classe di sensibilità paesistica risulta essere pari a 5 in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

NORMATIVA SPECIALE: UTILIZZO DI UN PARAMETRO DI SUPERFICIE COPERTA E DI ALTEZZA SUPERIORE CON MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

L'opportunità di usufruire dell'applicazione di un parametro di copertura superiore a quella prevista dalla zona urbanistica di riferimento pari al 60%; fino al raggiungimento dell'indice di superficie copertura pari al 70% è soggetto a monetizzazione di un contributo straordinario.

La possibilità, consentita dalla norma, di aumentare l'indice di superficie coperta fino al 70% è soggetta alla monetizzazione di un contributo straordinario, calcolata sulla differenza di copertura rispetto a quanto previsto dalla zona urbanistica (60%).

E' altresì consentito, con l'applicazione del medesimo criterio con la monetizzazione del contributo straordinario, il raggiungimento di una h. massima di metri 15,00.

Quanto sopra deve essere finalizzata alla necessità di particolari layout interni dell'azienda quali a titolo esemplificativo la realizzazione di magazzini verticali.

EDIFICAZIONE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE: MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO ED CONTRIBUTO PER INTERVENTI DI NATURA AMBIENTALE

La monetizzazione del contributo straordinario relativa all' applicazione dell'indice di superficie coperta corrispondente al parametro del IC = 70% prevede il pagamento al Comune della monetizzazione di un contributo straordinario pari a €/mq. 10,00 ed un contributo per interventi di natura ambientale pari ad €/mq.5,00 con riferimento alle nuove superfici coperte realizzate nell'ambito del comparto ed oggetto di asservimento volumetrico.

La monetizzazione del contributo straordinario relativa all'applicazione di una maggiore altezza, in caso di ampliamento dell'edificazione esistente, sottopone a monetizzazione del contributo straordinario la superficie corrispondente alla s.l.p. in ampliamento con la maggiorazione del 30% della superficie in ampliamento.

Nella fattispecie di sopraelevazione di edificio esistente e/o porzione di quest'ultimo, è sottoposta a monetizzazione del contributo straordinario la superficie corrispondente alla s.l.p. dell'edificio e/o porzione di edificio oggetto di innalzamento, sino al limite massimo di metri 15,00.

Si dovranno altresì versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi per il consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.

NORMA PER IMPIANTI FOTOVOLTAICI

Per gli ambiti territoriali con edifici esistenti alla data di approvazione del Nuovo P.G.T. è ammessa, la realizzazione di tettoie a copertura degli spazi a parcheggio per la posa di impianti fotovoltaici, qualora la copertura degli edifici non siano idonee a supportare i pannelli, in deroga ai parametri di zona, entro il limite del 50% delle aree libere.

ART. 23.2 - Ip – INDUSTRIALE - PIP

Descrizione
L'ambito territoriale per attività produttive industriali, comprende le parti del territorio comunale sulla quale esistono attività in prevalenza produttive esistenti realizzate attraverso lo strumento del PIP.

Edificazione
L'edificazione è ammessa mediante concessione edilizia nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.G.T.

Modalità di intervento
Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento edificazione esistente, nuova costruzione.

Destinazione

Destinazione principale:	PRODUTTIVA;
Destinazione integrativa:	COMMERCIO limitatamente al Commercio di Vicinato, Servizi privati /artigianato di servizio, Esercizi pubblici, DIREZIONALE SERVIZI PUBBLICI.
Destinazione vietata:	RICETTIVO;AGRICOLO; RESIDENZA Tutte le categorie non specificatamente indicate nelle precedenti destinazioni ammesse; attività culturali di quelle di ispirazione religiosa

Indici edificatori
Indici
Densità edilizia If = 1,00 mq./mq.

Densità accessoria If = 0,25 mq./mq.

Altri parametri
Altezza di zona H = 12,00 m.
Sono ammissibili, per gli elementi tecnologici, altezze superiori previa dimostrazione della loro quota funzionale e della dimostrata compatibilità ambientale.
Indice di copertura di zona Ic = 60%
Verde drenante Vd = 10%

PARAMETRI CON MONETIZZAZIONE
Nei comparti appartenenti al PIP che hanno riscattato il diritto di superficie in diritto di proprietà possono essere applicati
Altezza con monetizzazione H = 15,00 m.
Indice di copertura con monetizzazione Ic = 70%

Distanze vedi art. 8

Tipologia edilizia
Fabbricati tipici per attività produttiva e relativi servizi, con eventuale residenza annessa accorpata ai volumi principali o in edifici isolati. Le forme, le finiture, i materiali ed i colori dei fabbricati e relativi impianti e pertinenze dovranno garantire un valido ed armonioso inserimento nel contesto urbano e nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari
I singoli progetti dovranno prevedere le necessarie aree di parcheggio, le opere di urbanizzazione primaria, nonché idonei impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti dalle disposizioni normative vigenti.
Per nuove costruzioni o ampliamenti dovrà essere rispettata una distanza dai confini con le zone residenziali non inferiore a m. 10,00, con obbligo di creare una quinta alberata e arbustata a foglia persistente tra gli edifici e la zona residenziale adiacente.
In caso di interventi di demolizione e ricostruzione la suddetta distanza dagli ambiti residenziali potrà essere pari a 5,00 metri.

UTILIZZO DEI PARAMETRI CON MONETIZZAZIONE
Nei comparti appartenenti al PIP che hanno riscattato il diritto di superficie in diritto di proprietà possono essere applicati i disposti normativi e regolamentari di seguito indicati.

NORMATIVA SPECIALE: UTILIZZO DI UN PARAMETRO DI SUPERFICIE COPERTA E DI ALTEZZA SUPERIORE CON MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO
L'opportunità di usufruire dell'applicazione di un parametro di copertura superiore a quella prevista dalla zona urbanistica di riferimento pari al 60%; fino al raggiungimento dell'indice di superficie copertura pari al 70% è soggetto a monetizzazione di un contributo straordinario.
La possibilità, consentita dalla norma, di aumentare l'indice di superficie coperta fino al 70% è soggetta alla monetizzazione di un contributo straordinario, calcolata sulla differenza di copertura rispetto a quanto previsto dalla zona urbanistica (60%).
E' altresì consentito, con l'applicazione del medesimo criterio con la monetizzazione del contributo straordinario, il raggiungimento di una h. massima di metri 15,00.
Quanto sopra deve essere finalizzata alla necessità di particolari layout interni dell'azienda quali a titolo esemplificativo la realizzazione di magazzini verticali.

EDIFICAZIONE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE: MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO ED CONTRIBUTO PER INTERVENTI DI NATURA AMBIENTALE
La monetizzazione del contributo straordinario relativa all' applicazione dell'indice di superficie coperta corrispondente al parametro del IC = 70% prevede il pagamento al Comune della monetizzazione di un contributo straordinario pari a €/mq. 10,00 ed un contributo per interventi di natura ambientale pari ad €/mq.5,00 con riferimento alle nuove superfici coperte realizzate nell'ambito del comparto ed oggetto di asservimento volumetrico.
La monetizzazione del contributo straordinario relativa all'applicazione di una maggiore altezza, in caso di ampliamento dell'edificazione esistente, sottopone a monetizzazione del contributo straordinario la superficie corrispondente alla s.l.p. in ampliamento con la maggiorazione del 30% della superficie in ampliamento.

Nella fattispecie di sopraelevazione di edificio esistente e/o porzione di quest'ultimo, è sottoposta a monetizzazione del contributo straordinario la superficie corrispondente alla s.l.p. dell'edificio e/o porzione di edificio oggetto di innalzamento, sino al limite massimo di metri 15,00.
Si dovranno altresì versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi per il consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.

NORMA PER IMPIANTI FOTOVOLTAICI
Per gli ambiti territoriali con edifici esistenti alla data di approvazione del Nuovo P.G.T. è ammessa, la realizzazione di tettoie a copertura degli spazi a parcheggio per la posa di impianti fotovoltaici, qualora la copertura degli edifici non siano idonee a supportare i pannelli, in deroga ai parametri di zona, entro il limite del 50% delle aree libere.

Norma Puntuale

Nei lotti individuati negli elaborati di piano con la lettera F1 ed F2 di via Sant'Agata, si applicano i parametri conferiti ai medesimi dal piano delle regole mediante permesso di costruire convenzionato dando atto che in luogo delle cessioni dovrà essere prevista l'intera monetizzazione delle aree a standard al fine di compensare la maggior cessione già effettuata nell'ambio dell'originario PIP.

ART. 23.3 - NORME PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Gli interventi relativi all'insediamento di attività commerciali devono essere conformi alle disposizioni del D. Lgs. 31.3.1998 n° 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio" e s.m.i. della L.R. 6/2010 "Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere" e s.m.i. .

Le attività commerciali sono classificate, ai sensi della L.R. 6/2010, secondo le seguenti **tipologie distributive**:

- **VIC** - esercizi di vicinato con superficie di vendita sino a 250 mq.
- **MS** - medie strutture con superficie di vendita da 250 mq a 2.500,00 mq.
- **GS** - grandi strutture con superficie di vendita superiore a 2.500 mq.
- **CC** - centro commerciale: media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente

I **settori merceologici** in cui sono articolate dette attività sono:
- alimentare;
- non alimentare.

La **superficie di vendita** è definita all'art. 4 della L. n° 114/98.

Negli ambiti per attività produttive sono ammesse le attività commerciali, nei limiti specificati nella relativa norma di zona.

Sono fatte salve le attività esistenti alla data di adozione del P.G.T.

Gli interventi edilizi nelle zone residenziali, e in particolare nei centri storici, ove sono ammesse le funzioni commerciali, devono evitare la eccessiva caratterizzazione delle costruzioni e dei manufatti, delle insegne pubblicitarie, dell'arredo urbano e cromatismi a forte impatto, ed estranei al contesto ambientale in cui si inseriscono.

L'insediamento di nuove medie e grandi strutture di vendita commerciali è subordinato alla preventiva approvazione di piano attuativo e/o Pdc Convenzionato, attraverso cui definire l'assetto urbanistico, gli accessi al comparto dalla viabilità esterna, i percorsi veicolari e pedonali interni, l'arredo urbano, le aree di parcheggio di uso pubblico, gli indirizzi per la qualità architettonica ed ambientale, la realizzazione di arredo verde e gli accorgimenti per la mitigazione dell'impatto paesistico ambientale.

Alle nuove strutture di vendita aventi superficie superiore a 150 mq. è necessario garantire accessi e uscite rispetto alla viabilità ordinaria, tali da non creare intralcio o pericolo alla circolazione, prevedendo adeguate opere di raccordo con la stessa, ove necessario.

La dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nonché di spazi a parcheggio funzionali agli insediamenti commerciali, è definita dalla L.R. 12/2005 nella misura del 100% della s.l.p. commerciale per le medie strutture di vendita non alimentari; per le medie strutture di vendita alimentari e per i centri commerciali il 200% della s.l.p. commerciale

I parcheggi a raso dovranno prevedere un'adeguata alberatura ai fini del corretto inserimento ambientale.

Per le procedure amministrative relative all'autorizzazione di attività commerciali si fa riferimento alla L.R. n° 6/2010 e s.m.i., e relative disposizioni attuative.

L'insediamento di nuove superfici commerciali corrispondenti a medie strutture dovranno essere correlate di idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi del traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura secondo quanto dettato dall'art. 56 della N.T.A. del P.T.C. della Provincia di Como.

ART. 23.4 - C - ATTIVITA' COMMERCIALI

Descrizione
L'ambito territoriale comprende le parti di territorio comunale interessata da insediamenti di attività commerciali e direzionali, destinate alla conferma o sviluppo di tali attività.

Edificazione
E' possibile l'edificazione a mezzo di atto abilitativo diretto, nei limiti delle previsioni del P.G.T.

Modalità di intervento
Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento edificazione esistente, nuova costruzione.

Destinazione

Destinazione principale:	COMMERCIO limitatamente al commercio di vicinato, medie strutture di primo livello (mq 600) di tipo alimentare e medie strutture di secondo livello di tipo non alimentare, Commercio specializzato, Commercio all'ingrosso, esercizi pubblici, servizi privati strutturati, Servizi privati diffusi/artigianato di servizio; anche con piu' unità immobiliari aventi una superficie di vendita complessiva fino a 2.500 mq.,
Destinazione integrativa:	SERVIZI PUBBLICI; DIREZIONALE limitatamente ai Centri congressi ed alle Agenzie di servizi; RICETTIVO
Destinazione vietata:	RESIDENZA AGRICOLO; PRODUTTIVO; Tutte le categorie non specificatamente indicate nelle precedenti destinazioni ammesse; attività culturali di quelle di ispirazione religiosa

Indici edificatori

Indici
Funzioni principali e funzioni integrative
Indice di edificabilità fondiaria If = 0,80 mq./mq.
E' ammessa la residenza per custode, dirigente o titolare dell'azienda nel limite massimo di 300,00 mc.
Accessori
Indice di edificabilità fondiaria If = 0,25 mq./mq.

Altri parametri

Altezza	H	= 10,00	m.
Indice di copertura	Ic	= 50%	
Verde drenante	Vd	= 20%	

Distanze vedi art. 8

Tipologie edilizie

Edifici isolati, a schiera o a cortina

Le forme, le finiture, i materiali ed i colori dovranno garantire un corretto ed armonioso inserimento nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari

Le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti sono specificamente indicate sulla tavola del Piano delle Regole. Per la dotazione delle aree a parcheggio vedasi successivo articolo.

Gli interventi di trasformazione d'uso dell'esistente sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato con obbligo di verificare la dotazione di parcheggi di uso pubblico connessi alle funzioni da insediare.

ART. 23.5 - DC - DISTRIBUZIONE CARBURANTE

Descrizione
L'ambito territoriale comprende le parti di territorio comunale interessate da distributori di carburanti.

Edificazione
E' possibile l'edificazione a mezzo di atto abilitativo diretto, nei limiti delle previsioni del P.G.T.
Gli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione sono ammessi nella zona e nelle fasce di rispetto stradale e nelle aree a destinazione produttiva. Gli edifici per le attività di servizio e vendita a questi connesse sono ammessi, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Destinazione
Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

Destinazione

Destinazione principale:	COMMERCIO limitatamente ai Carburanti.
Destinazione integrativa:	COMMERCIO limitatamente al commercio di vicinato ed esercizi pubblici
Destinazione vietata:	RESIDENZA, AGRICOLO; PRODUTTIVO; RICETTIVO Tutte le categorie non specificatamente indicate nelle precedenti destinazioni ammesse; attività culturali di quelle di ispirazione religiosa

Indici edificatori

Indici

Funzioni principali e funzioni integrative		
Indice di edificabilità fondiaria	If =	0,30 mq./mq. con un limite massimo di 200 mq. di s.l.p.
Accessori		
Indice di edificabilità fondiaria	If =	0,25 mq./mq. per la verifica delle pensiline a protezione degli erogatori

Altri parametri

Altezza	H =	5 m. per gli edifici
Altezza	H =	5 m. per le strutture adibite al lavaggio
Indice di coperta	Ic =	20%
Verde drenante	Vd =	20%

Distanze vedi art. 8

Prescrizione puntuale
Gli impianti di distribuzione del carburante dovranno essere integrati limitando gli interventi ammessi nei soli tratti stradali non interessati dalla rete ecologica provinciale.

ART. 24 - AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA

Gli ambiti agricoli sono aree rurali in cui si esercita l'attività agricola e si qualificano come importante risorsa rinnovabile, anche per la collettività. Le aree agricole sono individuate con apposita campitura negli elaborati di piano.
In coerenza con i fini perseguiti dai regolamenti comunitari negli ambiti agricoli si applicano le seguenti direttive:

- Deve essere conservata la compattezza delle aree agricole evitando che interventi per nuove infrastrutture o impianti tecnologici comportino la frammentazione di porzioni di territorio di rilevante interesse agricolo.

- Deve essere garantita la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua valorizzandola attraverso opere di ingegneria naturalistica.

- Nelle aree agricole adiacenti alle frange ed alle periferie urbane le espansioni e trasformazioni urbane dovranno configurarsi come riqualificazione e ricomposizione dei fronti e delle frange urbane, anche tramite il riequipaggiamento arboreo ed arbustivo del territorio. La progettazione degli interventi dovrà essere mirata all'inserimento storico-paesistico ed ambientale.

- Le attrezzature, i servizi e le opere di urbanizzazione secondaria ammesse dalla pianificazione comunale o sovraccomunale devono essere caratterizzate da bassi rapporti di copertura delle superfici territoriali. In queste aree risulta prioritaria l'attivazione di progetti di rete ecologica.

Per tutti gli ambiti agricoli valgono i parametri di cui all'art. 24.1 a

ART 24.1 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE – INSEDIAMENTI AGRICOLI

Nell'ambito del Documento di Piano e Piano delle Regole sono segnalate, con apposita retinatura grafica, le aree che, per la loro propria caratterizzazione, si possono comprendere tra gli ambiti da riconoscere come ambiti agricoli aventi efficacia prevalente (art. 15 L.R. 12/2005), gli insediamenti agricoli e le attività agricole. In tali aree è reso obbligatorio lo svolgimento dell'attività agricola come settore agricolo produttivo.

ART 24.1a – AMBITI AGRICOLI AVENTI EFFICACIA PREVALENTE (art. 15 L.R. 12/2005)

Descrizione
Le zone agricole sono costituite dalle parti di territorio ove si rileva la presenza di aree agricole coltivate e di attività agricole (Agriturismo- Allevamento- Azienda Florovivaistica- Azienda Agricola- Vivaio).

Ambito di applicazione
I seguenti disposti regolamentari si applicano alle aree prative campite con apposito retino nelle tavole di piano oltre che agli ambiti specialistici.
E' ammesso lo svolgimento dell'attività agrituristica, per la quale si applicano i disposti di cui alla L.R. n° 4/2008 e s.m.i. e Regolamento Regionale n° 7/2011

Edificazione-Destinazione

Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.G.T. è ammessa esclusivamente l'edificazione di opere realizzate in funzione della conduzione agricola del fondo e destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, nonché alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda in quanto strettamente funzionali all'esercizio della stessa secondo i criteri e modalità di seguito specificati.
La realizzazione di nuove strutture agricole dovrà essere totalmente integrata rispetto alla morfologia dei luoghi ed al contesto in cui le stesse sono inserite.

Destinazioni

Destinazione principale:	AGRICOLTURA;
Destinazione integrativa:	SERVIZI PUBBLICI (attribuibile ai soli edifici esistenti e non alle aree agricole);
Destinazione vietata:	RESIDENZA; RICETTIVO; PRODUTTIVO; COMMERCIO, DIREZIONALE;

Le attività di vendita dei prodotti agricoli di prima trasformazione sono ammesse:
- se strettamente connesse con l'azienda agricola che li produce direttamente in loco;
- se lo spazio adibito è inferiore al 10% della Slp autorizzata.

Indici edificatori

Densità edilizia fondiaria per residenza
If = 0,06 mc./mq. sui terreni a coltura orticola o floricola specializzata.
If = 0,01 mc./mq. con un massimo di 500 mc. per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno.
If = 0,03 mc./mq. sugli altri terreni agricoli.
Nel computo dei volumi realizzati non sono computate le attrezzature e le infrastrutture produttive ammesse dalla destinazione di zona, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici, bensì alla verifica del rapporto di copertura.
Indice di copertura per attrezzature produttive
Ic = 40% dell'intera superficie aziendale per serre
Ic = 10% dell'intera superficie aziendale per altri casi ammessi

Ai fini della verifica degli indici di densità edilizia e del rapporto di copertura, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli appartenenti al territorio di Comuni contermini.

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

Altezza	- residenza	H	=	6,00 m.
	- strutture agricole	H	=	7,00 m. salvo maggiori altezze per strutture tecnologiche, compatibili con l'ambiente circostante.
Piani fuori terra		Pft	=	n° 2

Distanze

- dai confini	Dc	=	5,00 m.
- tra edifici	De	=	10,00 m.
- dal ciglio strada	Ds	=	5,00 m.

fatti salvi maggiori arretramenti indicati nella tavola del Piano delle Regole o prescritti dal D.M. 1.4.1968, modificato con D.P.R. 16.12.1992 n° 495

Tipologie edilizie
Edifici rurali tipici dell'attività agricola, stalle, magazzini, silos, essiccatoi, ricoveri automezzi, edifici per allevamento, tettoie, ecc., nel rispetto dell'ambiente in cui si inseriscono.
Edifici residenziali isolati e accorpati agli edifici principali, con caratteristiche tipologiche e materiali di finitura tipici dell'ambiente rurale e della tradizione locale.

AMBITI AGRICOLI ADERENTI AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

La lettura del territorio e della conurbazione del tessuto urbanizzato soprattutto in corrispondenza del costruito esistente posto nel territorio di Cabiate ad ovest e ad est di Carugo e Giussano, sino al confine amministrativo tra i comuni, pongono in evidenza, in negativo, l'importanza che assumo i contesti verdi agricoli posti in Mariano tra il tessuto consolidato esistente ed in confine comunale.

Gli ambiti territoriali, classificati del P.T.C. della Provincia di Como nella rete ecologica come zone tampone consentono di preservare l'identità della cittadina, interrompendo la continuità dell'edificato caratteristica dei comuni posti piu' a sud.

Il nuovo P.G.T. preserva le aree verdi agricole, indicandone altresì la percezione dalla viabilità sovralocale e dalle strade sterrate urbane.

L'ambito territoriale agricolo si identifica nei contesti maggiormente prossimi al tessuto urbano consolidato per i quali risulta di significativa importanza mantenere le aree agricole libere al fine di preservare l'identità della città preservando la discontinuità tra il tessuto consolidato esistente e quello dei comuni contermini.

Nei suddetti contesti si applicano i disposti di cui all'articolo delle aree agricole e non è consentita la realizzazione di nuove recinzioni e/o accessori, i quali pongono in evidenza la parcellizzazione del territorio e non consentono la percezione dall'ampiezza dei contesti agricoli.

In considerazione della funzionalità agricola e paesaggistica delle aree sono stati introdotti dei coni di visuali paesaggistica, i quali trovano riferimento in apposito disposto normativo, volto a preservare la percezione delle visuali.

ART. 24.1 b – AMBITO AGRICOLO FLOROVIVAISTICO

Sono le aree agricole sulle quali si svolgono attività florovivaistiche.
Il PGT assegna a tali attività una valenza sia paesistico-ambientale sia culturale caratterizzandosi come elemento del paesaggio e dell'economia locale tradizionale.
Su tali aree si applicano le norme di cui agli ambiti agricoli con le limitazioni di seguito elencate.
Salvo le normali pratiche colturali e gli avvicendamenti le aree destinate ad attività florovivaistiche devono mantenere e rigenerare gli impianti arborei.
E' ammessa la vendita dei prodotti dell'azienda.
Gli spazi di vendita devono avere una Slp inferiore a 150 mq se a carattere autonomo e indipendente dalle strutture di produzione ampliabile sino a 500 mq di Slp qualora la vendita sia effettuata all'interno delle serre. E' prescritta l'individuazione di parcheggi di uso pubblico al servizio delle attività di vendita nella misura del 100% della superficie di vendita.
La modalità di intervento è quella dell'intervento diretto.
Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dal D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.
Le attività florovivaistiche devono essere dotate di adeguati sistemi di approvvigionamento idrico al fine di gravare il meno possibile sulle falde freatiche.
È sempre possibile per l'imprenditore orto-floro-vivaista utilizzare per le proprie pratiche colturali anche gli Ambiti agricoli non classificati come Ambito agricolo florovivaistico.
Le prescrizioni di cui sopra non vietano la possibilità all'imprenditore agricolo di esercitare tutte le altre attività/funzioni di tipo produttivo di cui al Titolo III della L.R. 12/2005 nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dagli ambiti agricoli.

ART. 24.1 c – AMBITI AGRICOLI SPECIALIZZATI

Negli ambiti agricoli si rileva la presenza di attività agricole specializzate, le quali sono regolamentate dai disposti normativi di seguito riportati.

ATTIVITA' AGRITURISMO
Negli ambiti agricoli prevalenti è consentito lo svolgimento dell'attività agrituristica nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 31/08 e del R.R. 4/08. Nello svolgimento dell'attività di agriturismo deve essere garantita una dotazione minima di parcheggi privati ad uso dell'utenza, pari al 50% della s.l.p. destinata ad uso ricettivo.

STRUTTURA IPPICA
Nell'elaborato del Piano delle Regole è individuato con apposita simbologia non vincolante l'ambito esistente denominato Struttura ippica esistente.

In tale ambito valgono le seguenti prescrizioni specifiche:

- è consentito il mantenimento dell'attività in essere alla data di adozione del presente PGT fatte salve le norme igieniche;
- l'edificio esistente è soggetto ad interventi di Ristrutturazione edilizia come definiti dal d.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.
- è consentito realizzare recinti e strutture coperte, ma aperte su tutti i lati, per la conduzione dei cavalli;
- ogni intervento deve garantire la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi paesistico-ambientali.

ALLEVAMENTO CANI

Con apposita simbologia e perimetro non vincolante è individuato nell'elaborato del Piano delle Regole l'insediamento esistente denominato Allevamento cani. In tale ambito valgono le seguenti prescrizioni specifiche, relativamente alla attività di allevamento cani:

- è consentito il mantenimento dell'attività in essere alla data di adozione del presente PGT fatte salve le norme igieniche;
- l'edificio esistente è soggetto ad interventi di Ristrutturazione edilizia come definiti dal d.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.
- è consentito realizzare strutture coperte, ma aperte su tutti i lati, per la conduzione dell'attività nel limite del 5% della superficie perimetrata;
- ogni intervento deve garantire la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi paesistico-ambientali. Le prescrizioni di cui sopra non vietano la possibilità all'imprenditore agricolo di esercitare tutte le altre attività/funzioni di tipo produttivo di cui al Titolo III della L.R. 12/2005.

ART. 24.2 a - ATTIVITA' ESISTENTI IN AMBITO AGRICOLO

Negli ambiti agricoli si rileva la presenza di attività esistenti, le quali sono regolamentate dai disposti normativi di seguito riportati.

ATTIVITÀ INERTI

Nell'elaborato del Piano delle Regole è individuato con apposita simbologia l'ambito esistente denominato Attività inerti. In tale ambito valgono le seguenti prescrizioni specifiche:

- è consentito il mantenimento dell'attività in essere alla data di adozione del vigente PGT fatte salve le norme igieniche;
- l'attività deve ottenere una autorizzazione alla permanenza che viene rilasciata qualora il titolare dimostri che sono state introdotte le migliori tecnologie per non recare danno alla salute e molestia al vicinato ai sensi del R.D. 1265/1934. L'autorizzazione è rilasciata dal Comune, sulla base del parere ARPA, valutando l'attività dal punto di vista sia quantitativo sia qualitativo (spazi utilizzati, macchinari installati, numero di addetti, materie prime e semilavorati stoccati o manipolati, numero di utenti, orari di esercizio, indotto di traffico, ecc.) in relazione al contesto.
- l'edificio esistente è soggetto ad interventi di Ristrutturazione edilizia come definito dal D.p.R. n° 380/2001 e s.m.i.
- ogni intervento deve garantire il miglioramento paesistico-ambientale dell'insediamento rispetto al contesto periurbano;

AREA DI COMPOSTAGGIO

Nell'elaborato del Piano delle Regole del PGT è individuato con apposita simbologia un apposito ambito sottoposto ai disposti previsti dal "Provvedimento Dirigenziale Provincia di Como n.51/A/ECO del 2 agosto 2011" e dalla legislazione regionale e nazione in materia di rifiuti e tutela ambientale, per un impianto di stoccaggio (R13) e recupero attraverso compostaggio(R3) di rifiuti non pericolosi.

ART.24.2 b – EDIFICI EXTRA AGRICOLI ISOLATI

Per gli edifici esistenti, adibiti ad attività diverse da quella agricola, ed individuati sulla tavola del piano delle regole con apposita simbologia grafica (asterisco), sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, fino ad un massimo di 1.200,00 mc. anche con diverso sedime, nonchè adeguamento igienico e funzionale, con ampliamento, una tantum, non superiore al 20% del volume esistente con un massimo di 200,00 mc.
Nel caso di edifici extra agricoli isolati di esigue dimensioni è consentito un ampliamento di 120,00 mc.
Per gli ampliamenti di edifici esistenti, successivi alla data di entrata in vigore del P.G.T., deve essere formalizzato apposito atto di asservimento volumetrico registrato e trascritto. In presenza di un edificio residenziale alla data di approvazione del nuovo P.G.T. è ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, in applicazione dei disposti contenuti nella L.R. 12/2005 e s.m.i.
In ogni caso gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche e tipologie originarie oltre che nel rispetto dell'ambiente circostante.
Gli interventi suddetti devono essere realizzati nel rispetto degli indici di altezza e distanza e dei parametri, con esclusione del volume, previsti per gli ambiti di tessuto consolidato R2 – Residenziale di completamento ed espansione
E' ammessa la realizzazione di edifici accessori con destinazione box quali pertinenze delle abitazioni esistenti con presentazione al comune di vincolo di pertinenza. E' inoltre possibile la realizzazione di accessi carrai funzionali al raggiungimento dei box auto negli ambiti di pertinenza delle abitazioni nelle aree agricole antropizzate.
Al fine dell'attuazione dei suddetti interventi gli edifici devono essere dotati di tutte le urbanizzazioni e sottoservizi, da eseguirsi da parte dei privati e la cui esecuzione non è dovuta da parte del comune.
Qualora l'edificio contrassegnato con il simbolo*sia stato realizzato in forza della legge che consente ai titolari dell'azienda agricola o ai conduttori ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. con apposito atto di asservimento è applicabile il disposto normativo per gli edifici extra agricoli nel caso in cui l'azienda agricola sia dismessa e siano state formalizzate le pratiche comunali dovute.
La norma si applica anche agli edifici appartenenti al Parco delle Groane.

ART. 24.3- AMBITI BOSCATI

Descrizione

Gli ambiti boscati comprendono la parte del territorio comunale, caratterizzato dalla presenza di aree boschive, che presenta caratteri e valori ambientali e naturalistici che si ritiene utile ed opportuno tutelare da interventi che possano alterarli.

Il P.G.T. persegue la salvaguardia e riqualificazione degli ambiti boscati come ecosistema ambientale e forestale.

Destinazione d'uso

La zona è destinata alla coltura del bosco ceduo o perenne e alla coltivazione produttiva del legno.

Interventi ammessi

Sono ammessi gli interventi di forestazione, le normali attività selvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle specifiche normative di settore.

Sono inoltre ammesse le attività escursionistiche del tempo libero, compatibili con la finalità di tutela naturalistica e paesaggistica, nonché la realizzazione di percorsi vita realizzati con elementi precari ed amovibili, privi di superficie coperta e ingombro volumetrico.

E' ammessa la realizzazione di reti idriche, elettriche, fognarie, telecomunicative, distribuzione gas metano, con le necessarie precauzioni per la tutela ambientale e paesaggistica dei luoghi.

Sono esclusi gli allevamenti di animali e non è ammessa alcuna nuova edificazione.

E' ammessa la manutenzione, il restauro, il risanamento conservativo degli edifici esistenti, nel rispetto dei valori ambientali e delle caratteristiche e tipologie edilizie preesistenti e delle disposizioni particolari per il recupero del patrimonio edilizio.

Le aree ricadenti in zona boscata concorrono alla verifica dell'indice di sfruttamento pari a 0,01 mc./mq., ai fini della edificabilità relativa agli interventi edificatori da realizzare nelle aree ricadenti in zona agricola edificabile.

Le aree boscate rappresentate negli elaborati del Piano delle Regole trovano riferimento nel Piano di Indirizzo Forestale PIF della Provincia di Como.

Gli intenti su suddetti ambiti ed i parametri di perequazione, ove possibile, per interventi di disboscamento trovano riferimento nelle norme attuative del suddetto piano di settore sovraordinato i cui dispositivi regolamentari costituiscono parte integrante delle presenti norme.

Nel caso in cui un'area destinata a bosco venga legittimamente "trasformata" o "riperimetrata" vengono meno le limitazioni previste dal presente articolo e la stessa acquisisce la destinazione urbanistica assegnata dal PGT in assenza di bosco.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

- **SALVAGUARDIA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

E' vietato il mutamento di destinazione delle aree con riduzione della superficie boscata, salvo casi motivati e previa autorizzazione al cambio d'uso da parte dell'autorità competente. Sono ammessi interventi selvicolturali finalizzati alla manutenzione, rinnovo, miglioramento del bosco stesso, sia per la funzione produttiva, sia per la funzione sociale ed ecologica. Gli interventi dovranno garantire la puntuale salvaguardia dell'ambiente, senza alterazione della morfologia e delle condizioni naturali del terreno, né alterazioni del deflusso naturale delle acque meteoriche.

E' vietata la chiusura dei percorsi e sentieri esistenti; gli stessi dovranno essere salvaguardati e riqualificati nel rispetto delle loro caratteristiche originarie.

ART. 25 – LA RETE ECOLOGICA SOVRALOCALE

La totalità del territorio identificato quale rete ecologica sovralocale RER di primo livello si identifica con i contesti territoriali appartenenti al Parco delle Groane e della Brughiera Briantea.

Appartengono alla rete ecologica sovralocale gli ambiti boscati che sono stati riportati nelle cartografie di piano così come definiti dal piano di indirizzo forestale PIF della provincia di Como.

Gli ambiti territoriali appartenenti al Parco sono caratterizzati dalla presenza di importanti ambiti boscati che si identificano in prevalenza nei contesti posti a nord – est a confine con il comune di Carugo, i quali si distinguono anche per la presenza di essenze arboree di pregio nonché per la definizione di connessioni importanti con la rete ecologica in particolare con la zona a protezione speciale della Fontana del Guercio, nonché la possibilità di giungere , attraverso gli ambienti naturali in comune di Brenna sino al Lago di Montorfano.

Un ulteriore ambito boscato di significativa estensione coinvolge la porzione di territorio posto al confine con il comune di Novedrate e Lentate sul Seveso ove si distingue una rete irrigua che, in alcuni punti si apre in specchi d'acqua.

Vi sono diversi corsi d'acqua che scorrono da nord verso sud, taluni di maggior importanza dai quali si dipartono rigagnoli o scoli delle acque, attorno ai quali si sviluppano dei lembi boscati che si alternano ai contesi agricoli.
I suddetti corsi d'acqua definiscono dei veri e propri collegamenti morfologico- fluviali.

Le aree agricole si distinguono per qualificazione e caratterizzazione ed in particolare si rileva la presenza di ambiti agricoli con prato da sfalcio, ambiti agricoli coltivati e/o con presenza di aziende agricole, aree agricole florovivaistiche con piantumazioni secolari ed infine aree agricole soprattutto in corrispondenza del piede della collina, che per morfologia dei luoghi, assumono un rilievo sotto l'aspetto paesaggistico.

ART. 25.1 - PARCO REGIONALE DELLE GROANE E DELLA BRUGHIERA BRIANTEA – LEGGE REGIONALE N°39 DEL 28.12.2017

Gli ambiti del territorio comunale appartenenti al Parco Regionale delle Groane e della Brughiera Briantea sono stati riproposti nello strumento urbanistico nell'articolazione del territorio prevista nella pianificazione sovraordinata e trovano riferimento nei disposti normativi delle N.T.A. del P.T:C. del Parco.

Si riporta di seguito l'elencazione delle zone urbanistiche riportate negli elaborati di piano con i riferimenti degli articoli delle norme tecniche di attuazione del P.T.C. del Parco ove le stesse trovano riferimento, nonché la parte normativa che inerisce norme di carattere generale.

I suddetti disposti normativi vengono integralmente riportati all'interno delle presenti norme e ne costituiscono parte integrante.

- Recinzioni (art. 19 - N.T.A. P.T.C.)
- Interventi consentiti sugli edifici e sugli insediamenti esistenti (art. 20 - N.T.A. P.T.C.)
- Attività ed insediamenti incompatibili (art. 21 - N.T.A. P.T.C.)
- Accordo di programma Discarica di Mariano (art. 22.5 N.T.A. P.T.C.)
- Zone di tutela naturalistica (art. 27 N.T.A. P.T.C.)
- Zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo naturalistico (art. 28 N.T.A. P.T.C.)
- Zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo agricolo (art. 29 N.T.A. P.T.C.)
- Zona di interesse storico ed architettonico (art. 30 N.T.A. P.T.C.)
- Zone Edificate (art. 31 N.T.A. P.T.C.)
- Zone Fornaci (art. 32 N.T.A. P.T.C.)
- Zone a verde privato ed a spazi pertinenziali (art. 33 N.T.A. P.T.C.)
- Zone ad orti famigliari e comunali (art. 34 N.T.A. P.T.C.)
- Zone agricole destinate ai servizi dell'agricoltura (art. 35 N.T.A. P.T.C.)
- Zone per servizi (art. 36.2 N.T.A. P.T.C.)
- Zone per servizi comprensoriali (art. 36.3 N.T.A. P.T.C.)
- Zone per servizi di interesse comunale (art. 36.4 N.T.A. P.T.C)
- Zone a parco attrezzato (art. 37 N.T.A. P.T.C)
- Viabilità (art. 41 N.T.A. P.T.C)
- Infrastrutture e servizi pubblici (art. 43 N.T.A. P.T.C)

ARTICOLO 19 – RECINZIONI

19.1 *le recinzioni dei terreni è disciplinata dai piani di settore o specifico regolamento, fatte salve le limitazioni di cui appresso:*

a. *nel Parco Naturale, nelle zone di tutela naturalistica e nelle zone di riqualificazione ambientale ed indirizzo naturalistico sono vietate le recinzioni, fatte salve le sole recinzioni con pali in legno o materiale eco- compatibile e filo metallico a tutela delle aree di rinnovazione spontanea e degli imboschimenti; è altresì possibile erigere recinzioni in rete metallica, previa autorizzazione dell'EG, a protezione di aree oggetto di intervento che a giudizio dell'EG, a protezione delle aree oggetto di intervento che a giudizio dell'Eg debbano essere temporaneamente escluse dall'accesso ai fini della loro salvaguardia o per scopi di studio o di ricerca scientifica;*
b. *nelle zone diverse da quelle di cui al precedente punto è sempre ammessala recinzione in border misto, da realizzarsi con specie autoctone o naturalizzate, eventualmente integrata con pali in legno o materiali eco- compatibili e filo metallico di altezza non superiore a m. 1,50;*
c. *nelle zone di riqualificazione ambientale ed indirizzo naturalistico ed ad indirizzo agricolo gli eventuali prati- pascolo possono essere recintati con pali e filo elettrico o staccionata in legno e materiali eco- compatibili di altezza non superiore a m. 1,50 per evitare l'allontanamento del bestiame;*
d. *sui fronti dei fondi che affacciano sulle strade pubbliche o di uso pubblico è ammesso delimitare il terreno con steccato in legno, o bonder misto o materiali eco- compatibili mantenendo le caratteristiche di permeabilità ottica con altezza complessiva non superiore a m. 1,50 mantenendo da terra una altezza non inferiore a cm. 30, nel rispetto delle vigenti norme di circolazione stradale.*
e. *per la tutela di attività esistenti legate all'agricoltura,* ***in qualsiasi zona ricadano****, oltre ai vivai, serre, florovivaisti etc.., zone orti famigliari e comunali è comunque ammessa la recinzione in rete metallica di altezza superiore a m. 1,50 mantenendo da terra una altezza non inferiore a cm. 30,* ***derogabili in caso di documentata presenza di coltivazioni sensibili che necessitano di protezione dagli animali****.*
f. ***nelle zone a verde privato e spazi privati e spazi pertinenziali*** *è ammessa la rete metallica di altezza non superiore a m. 1,50.*

19.2 quando previsto dal comma 1 è derogabile ad esito del favorevole esperimento della procedura di inserimento nel paesaggio con la commissione paesaggio

ARTICOLO 20 – INTERVENTI CONSENTITI SUGLI EDIFICI E SUGLI INSEDIMANETI ESISTENTI

20.1. Fermi, da un lato, i piu' consistenti interventi eventualmente consentiti dalle disposizioni speciali di cui al successivo Titolo III e, dall'altro, i maggiori limiti previsti per le attività e gli insediamenti incompatibili, per gli edifici e gli insediamenti esistenti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il consolidamento statico, il risanamento conservativo ed il restauro, ***nonché la ristrutturazione edilizia con le limitazioni previste all'art. 3.1 c del DpR 380/2001.***

Per gli edifici ricadenti nelle Zone fornaci e nelle Zone di interesse storico architettonico, la ristrutturazione edilizia senza modifica di superficie coperta o di sagoma deve essere disciplinata e autorizzata dai relativi Piani di Settore.

Resta ferma la possibilità, per le Zone di interesse storico-architettonico, di realizzare interventi di recupero delle superfici legittimamente esistenti senza permanenza di persone per il passaggio a superfici con permanenza di persone, come consentito dall'art. 30.3., nel rispetto dei limiti e delle condizioni previste dalla medesima norma.

20.2 il mutamento, integrale o parziale, della destinazione d'uso degli edifici esistenti non è consentito nelle zone di tutela naturalistica e nelle zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo naturalistico; nelle altre zone, il suddetto mutamento, qualora ammesso dalla disciplina di zona, va preventivamente autorizzato dall'EG che valuta l'intervento sotto il profilo della compatibilità ambientale e paesaggistica e le forme di compensazione.

20.3 al fine di mantenere e potenziare i li velli occupazionali e favorire la riqualificazione paesistico ambientale dei contesti industriali nel Parco, mediante la realizzazione di superfici boscate o alberate, formazione di filari, siepi boscate o prati, i Comuni possono approvare con la procedura dello Sportello Unico di cui al dpr 160/2010, e previo accordo con l'Ente Gestore del Parco, un progetto di ampliamento, una tantum, fino ad un massimo del 10% della SL regolarmente assentita, e comunque non oltre mq. 2.000 di ST della trasformazione complessiva, per gli insediamenti produttivi industriali ed artigianali esistenti ed attivi, localizzati nel parco, che siano dotati di certificazione ambientale (ISO 14.000) e/o di registrazione ambientale (EMAS9). Nell'istanza di cui all'art. 8 del DPR 160/2010, il richiedente dovrà:

a. dimostrare che il lotto di pertinenza è saturo

b dimostrare che lo strumento urbanistico comunale non individua altre aree, a confine con l'impianto, destinate all'insediamento di impianti produttivi;

b. documentare il mantenimento e/o potenziamento dei livelli occupazionali

L'ampliamento proposto dovrà:

a. *essere localizzato in area confinante all'insediamento purchè non ricompresa nel parco naturale, nelle zone di tutela naturalistica e nei Siti di Importanza Comunitaria;*
b. *essere subordinato, prima dell'istanza allo sportello unico, alla stipula si apposita convenzione tra il Comune, l'ente Gestore del parco ed il privato, nella quale dovranno essere previsti i tempi e le modalità per la realizzazione degli interventi di mitigazione e compensazione finalizzati alla riqualificazione paesistico- ambientale dei contesti industriali o degradati e a garantire la connessione ecologica.*

La convenzione dovrà prevedere le idonee garanzie che l'ampliamento sia finalizzato al mantenimento e potenziamento dei livelli occupazionali, nonché un'apposita fidejussione che garantisca il coretto adempimento degli obblighi convenzionali relativi all'esecuzione delle opere compensative.

L'approvazione del progetto con la procedura dello Sportello Unico costituisce variante al P.G.T. del Comune interessato e successivamente l'EG provvederà al recepimento della predetta variante, entro 6 mesi dalla pubblicazione sul BURL, all'interno del proprio PTC; l'area interessata dall'esito della procedura di SUAP diviene zona edificata ad assetto definito.

Tale variante decade qualora il Sindaco, ai sensi dell'art. 97, comma 5 bis della L.R. 12/2005, dichiari la decadenza del progetto.

Per gli insediamenti produttivi privi di certificazione (ISO 14.000) e/o di registrazione ambientale (EMAS), è consentito esclusivamente l'ampliamento all'interno del lotto di pertinenza, del 5% della SL esistente.

20.4. Al fine di preservare i luoghi identitari del Parco legati alla memoria storica e spirito dei luoghi, nella planimetria di Piano sono individuati gli elementi di carattere storico – culturale.

Sono ammessi, per tutti gli elementi individuati, gli interventi di: restauro conservativo e manutenzione ordinaria.
Per le cascine, sono altresì ammessi, gli interventi di manutenzione straordinaria e, solo in caso di certificato degrado statico, ristrutturazione edilizia come previsto dalla L.R. 12/05 con particolare riferimento agli interventi di rigenerazione urbana, mantenendo il rispetto della tipologia architettonica e dei materiali.

ARTICOLO 21 – ATTIVITA' ED INSEDIAMENTI INCOMPATIBILI

21.1. Sono individuati nella planimetria di piano, con apposito simbolo grafico, gli impianti, le attività, gli edifici, e le discariche di scarti di lavorazione incompatibili sotto il profilo ambientale ed igienico, per i quali sono ammessi solo interventi di recupero e di bonifica ambientale approvati ed autorizzati dalle amministrazioni competenti ai fini della loro riconversione per destinazioni e attività compatibili. Per le attività e gli insediamenti incompatibili già in essere nel territorio del parco, l'EG predispone apposito piano di settore e predispone altresì forme di convenzione, sottoscritta dalle parti interessate, che esplicitino i tempi ed i metodi di gestione e le mitigazioni ambientali da mettere in atto affinché l'attività si riconvertita in destinazioni compatibili, risulti tollerabile e si riduca l'incidenza sui SIC, nonché i tempi e le modalità di un'eventuale cessazione.
21.2 Nel territorio del parco è vietato il nuovo insediamento e l'ampliamento dei seguenti impianti ed attività:
a. impianti di distribuzione di carburante e di servizio alla viabilità nonché attività insalubri di prima classe, con esclusione degli allevamenti zootecnici previsti dal piano di settore agricoltura;
b. impianti di gestione di rifiuti urbani e/o speciali nonché impianti di depurazione o smaltimento per conto terzi fatto salvo l'attività di produzione energetica da fonti rinnovabili; è comunque vietato su tutto il territorio del Parco l'abbandono di rifiuti ***così come definiti dalla normativa regionale e provinciale;***
c. il campeggio libero, la sosta di camper o caravan oltre 24 ore, i depositi di camper o caravan, cassoni, container, materiale ingombrante, rottami od auto in demolizione, le attività di autocross, motocross, ciclocross, le attività di aeromodellismo, tiro al piattello, eliporto, aeroporto, campo volo, motocross e le attività di crash – test salvo quelle esistenti e regolamentate autorizzate e convenzionate con l'EG in cui siano previste le opere di mitigazione e compensazione per ridurre l'impatto delle attività sull'ambiente;
d. la realizzazione di piazzole per la raccolta differenziata dei rifiuti e di impianti di compostaggio delle frazioni organiche da raccolta differenziata, ad esclusione di quelli localizzati nelle zone per servizi di interesse comunale e nelle zone riservate alla pianificazione comunale orientata.
Sono ammessi:
a. per i suddetti impianti, già esistenti, gli interventi di cui al c.1 lettere a), b) dell'art 3 del Dpr 380/01 nonché gli interventi atti a sostituire le attività insalubri di prima classe con altre attività non insalubri e compatibili al relativo ambito territoriale;
b. i percorsi esistenti dedicati alla mountain-bike previa convenzione con l'EG in cui siano previste le opere di mitigazione e compensazione per ridurre l'impatto delle attività sull'ambiente.
*21.3. Per le sole attività soggette ad AUA o AIA, ritenute incompatibili ai fini della presente normativa, le autorizzazioni in scadenza possono essere rinnovate, da parte dell'Ente competente, esclusivamente previo convenzionamento con L'EG. La convenzione dovrà disciplinare le opere di mitigazione e compensazione per ridurre o comunque limitare l'impatto delle attività sull'ambiente e relativo paesaggio****, e definire i tempi e le modalità per la cessazione dell'attività anche nel caso che venga meno l'Autorizzazione Unica dell'Ente che ha emesso il provvedimento-ai sensi sull'art. 208 D.gls. n°152 del 03.04.2006 e s.m.i."*
21.4 Le consistenze volumetriche legittimamente assentite possono essere demolite e trasferite in zone esterne del parco ai sensi dell'art. 11 della LR 12/2005 e smi previo recepimento negli strumenti urbanistici comunali" e l'individuazione in cartografia con simbolo delle"attività insediamenti incompatibili" (art. 21).

ARTICOLO 22 – SITI CONTAMINATI, AREE DEGRADATE E CAVE

22.5. Per l'area individuata con apposita campitura, all'interno del Comune di Mariano Comense, gli interventi di ripristino ambientale e di utilizzo dell'area dovranno essere oggetto di specifico Accordo di Programma di valenza Regionale da sottoscriversi a cura della Regione, della Provincia di Como, dell'Ente Parco, del Comune di Mariano Comense e l'eventuale operatore economico.

Ai fini della tutela del territorio del Parco L'AdP dovrà perseguire la riqualificazione ambientale e paesaggistica dei luoghi mediante usi e funzioni compatibili e con adeguate compensazioni a favore del Parco, è comunque ammesso ai fini del recupero della discarica la realizzazione di sistemi della regimazione delle acque nelle aree limitrofe all'ambito della discarica e con diversa disciplina.

ARTICOLO 27 – ZONE DI TUTELA NATURALISTICA

27.1. Nella planimetria di piano, tavola 1, sono individuate le seguenti zone di tutela naturalistica:

10. Valli della Brughiera – Comune di Lentate sul Seveso, Novedrate, Meda, Cabiate e Mariano Comense;
11. Boschi di Carugo e della Cà Nova – Comune di Carugo, Mariano Comense e Cantù;
Valle del Seveso – Comune di Vertemate con Minorpio
15. Boschi del Mirabello – Comune di Cantù, Figino Serenza, Novedrate e Mariano Comense;
16. Fontana del Guercio – Comune di Carugo.

Le aree comprese in queste zone sono destinate al mantenimento della biodiversità ed alla conservazione dell'ambiente naturale delle Groane e della Brughiera briantea, nella sua Articolazione in boschi, Brughiere, zone di rinnovazione spontanea, molinieti, fontanili, risorgive, zone umide, anche di origine artificiale e rinaturalizzate. Gli interventi, tesi ad orientare scientificamente l'evoluzione della natura, debbono, in particolare, essere diretti alla salvaguardia ed al potenziamento del patrimonio boschivo e delle zone umide nonché al contenimento ed all'indirizzo dei fenomeni evoluti delle brughiere e dei molinieti.

27.2. gli interventi, attuati o autorizzati dall'EG, debbono favorire e orientare l'evoluzione dell'ambiente naturale verso il miglior equilibrio tra vegetazione e condizioni ambientali. Per le aree boscate dev'essere in particolare favorita la diffusione delle specie tipiche locali e la conversione dei boschi cedui in cedui composti e d'alto fusto; per le aree di rinnovazione spontanea dev'essere favorita l'evoluzione verso tipologie forestali in equilibrio con lo stato climax.

Per le grandi aree di brughiera gli interventi ed i piani di settore debbono tendere alla conservazione dell'associazione vegetale tipica di tale ambiente naturale, favorendone la diffusione ed il potenziamento e, se del caso, contenendone ed indirizzandone l'evoluzione naturale. Nelle zone umide sono consentiti gli interventi di conservazione attiva o finalizzati a renderne possibile la fruizione a scopo educativo o di studio e ricerca scientifica.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione sei sentieri, delle strade poderali o forestali, delle piste ciclocampestri esistenti nonché la realizzazione di nuovi sentieri o piste solo sulla base di apposito piano di settore della viabilità.

27.3. È vietato:

a. realizzare opere edilizie o manufatti di qualsiasi genere nel sottosuolo, sul suolo od in elevazione;
b. asportare minerali o terriccio vegetale; aprire o coltivare cave;
c. trasformare o cambiare l'uso di boschi di zone di rinnovazione spontanea, di brughiere di molinieti, di zone umide
d. esercitare l'attività florovivaistica ed orticola sotto qualsiasi forma, fatte salve le attività esistenti alla data di adozione del PTC
e. impiantare pioppeti e colture di altre specie arboree a rapido accrescimento per la produzione di legname o biomassa vegetale;
f. danneggiare e disturbare animali, raccogliere o distruggere i loro nidi; danneggiare o distruggere i loro ambienti; appropriarsi di animali rinvenuti morti o di parte di essi, fatta salva l'attività venatoria;
g. introdurre specie animali o vegetali non caratteristiche del territorio;
h. captare, deviare od occultare acque o risorgive;

27.4. La fruizione, da parte dei cittadini, con finalità culturali, educativa e ricreativa di sentieri e di piste ciclopedonali esistenti, comprese quelle già utilizzate dal piano di settore della viabilità è consentita secondo gli usi e consuetudini
27.5. l'esercizio dell'attività agricola, è consentito nelle aree già utilizzate per tale uso
27.6. le zone di tutela naturalistica sono disciplinate anche da uno o più piani di settore, dalle norme del parco naturale ove ricadenti o dal piano di gestione dei SIC ove presente. I piani di settore e di gestione debbono prevedere modalità di esercizio dell'attività agricola con l'obbiettivo di ridurre le colture a seminativo, l'uso di diserbanti o concimi chimici nonché di incentivare la formazione di prati stabili o prati-pascolo.

ARTICOLO 28 – ZONE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE AD INDIRIZZO NATURALISTICO
28.1. le aree comprese in queste zone sono destinate alla conservazione ed al ripristino del paesaggio delle Groane e della Brughiera, nei suoi valori naturali e seminaturali tradizionali ad indirizzo naturalistico, gli interventi debbono tendere al ripristino ed alla valorizzazione delle potenzialità naturali ed estetiche nonché alla prevenzione degli effetti nocivi di origine antropica, in funzione educativa, culturale, scientifica e ricreativa.
28.2. Sono consentiti i seguenti interventi:
a. Ricostruzione e riqualificazione volti al recupero del paesaggio originario e tradizionale delle Groane e della Brughiera;
b. Conservazione del suolo, ripristino e miglioramento dei sistemi di drenaggio superficiale; formazione e recupero di specchi lacustri, stagni e zone umide;
c. Iniziative per la tutela, in ambiti delimitati, di particolari ecosistemi o specie vegetali o animali;
d. Utilizzazioni forestali delle aree boscate e altre attività selvicolturali entro i limiti precisati dal precedente art 14 "Tutela e salvaguardia della biodiversità vegetale" delle N.T.A. del P.T.C., e in particolare interventi sulle aree boscate e di rinnovazione spontanea volte a favorire la diffusione delle specie tipiche locali e la conversione dei boschi cedui in boschi d'alto fusto;
e. Imboschimento e rimboschimento;
f. Formazione di prati calpestabili, di percorsi ciclopedonali ed equestri;
g. l'esercizio dell'agricoltura, nelle aree già a tal scopo utilizzate, nelle seguenti forme: seminativo asciutto, seminativo irriguo, ***florovivaistico****, ortofrutticoltura,* ***coltivazione di piccoli frutti e frutti di bosco****, prato stabile, prato avvicendato, prato-pascolo, pascolo con la possibilità di realizzare mangiatoie e ricoveri temporanei atti esclusivamente al ricovero di animali, pioppeti e colture di specie arboree a rapido accrescimento per produzione di legname e biomassa vegetale.*
28.3. E' vietato:
a. realizzare opere edilizie e manufatti in genere, diversi da quelli citati al precedente comma;
b. asportare minerali o terriccio vegetale;
c. trasformare o cambiare l'uso di boschi; zone di rinnovazione spontanea, di brughiere, di molinieti, di zone umide.
28.6. la fruizione, da parte dei cittadini, con finalità culturale, educativa e ricreativa di sentieri e di piste ciclopedonali esistenti, comprese quelle già utilizzate per la mountain bike o previsti dal piano di settore della viabilità è consentita secondo gli usi e le consuetudini.
28.7. Per tutti gli edifici esistenti alla data di adozione del P.T.C. ricadenti all'interno dell'areale naturalistico per i quali lo strumento col maggior grado di definizione ne riconosca la legittima realizzazione, è possibile usufruire sia di un ampliamento entro il limite di 60 mq. di SL sia di uno spazio di fruizione dello stesso o sopraelevazione di un piano entro la superficie del piano sottostante, sempre che non si superi complessivamente il limite di 10 m.

ARTICOLO 29 – ZONE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE AD INDIRIZZO AGRICOLO

29.1. Le aree comprese in queste zone sono destinate alla conservazione ed al ripristino del paesaggio delle Groane e della Brughiera, nei suoi valori naturali e seminaturali tradizionali ad indirizzo agricolo: esse sono destinate alla valorizzazione dell'attività agricola nel contesto dell'area protetta in un corretto equilibrio fra le esigenze della produzione, della tutela ambientale e della fruizione pubblica.

29.2 L'EG definisce le linee di indirizzo per l'attività agricola che garantiscono il rispetto degli obbiettivi generali di tutela e salvaguardia dei valori ambientali ed ecologici del parco ed a tal fine elabora il piano di settore agricolo che in particolare:

a. Determina le linee di gestione del territorio agrario in funzione delle esigenze di tutela ambientale, dello sviluppo dell'economia agraria, della fruizione del territorio;
c. Indica le norme di tutela e vincoli per le attività, nel rispetto delle vigenti leggi e direttive comunitarie;
d. Individua oltremodo, rispetto a quelle indicate all'interno della tavola dell'analisi paesaggistica, le aree dei coni visuali da proteggere al fine di assicurare le vendute sui più significativi siti del parco;
e. Individua determinati tipi di coltura da tutelare e proteggere ai fini paesaggistici; naturalistici, di conservazione della tradizione storica;
f. Individua i fabbricati rurali da destinare al recupero, alla conservazione in quanto testimonianze storiche e culturali;
g. Individua i criteri di corretto inserimento paesaggistico di nuovi manufatti ed edifici di servizio l'attività agricola ed agrituristica nonché le attenzioni paesaggistiche relative agli interventi sui manufatti ed edifici esistenti tenendo conto anche dei rapporti che gli stessi hanno con il contesto paesaggistico;
h. Individua aree ove potere insediare nuove strutture aziendali compatibilmente con la tutela del paesaggio.

*29.3. **nelle zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo agricolo** gli interventi di nuova edificazione sono consentiti, anche **in quelle ricomprese** nel Parco Naturale, con concentrazione delle nuove volumetrie nelle aree indicate dal Piano di settore di indirizzo agricolo, in attuazione delle previsioni di cui al Titolo III della L.r. n 12/2005.*

29.4. Gli indici sopra indicati debbono essere computati sulla sola superficie aziendale di proprietà compresa nel perimetro del parco. Per le aziende agricole esistenti all'interno del Parco e con attrezzature legate alla conduzione agricole, ovvero residenza ed infrastrutture di pertinenza, qualora dimostrino la saturazione della propria capacità edificatoria e la necessità aziendale di ampliamento potranno utilizzare per la definizione dell'indice le aree agricole esterne al Parco in gestione all'azienda, ancorché ricomprese nei settori dei comuni afferenti al parco.

L'applicazione del precedente art.23 "Opere di ripristino, di mitigazione e di compensazione" delle N.T.A. del P.T.C., rileva proporzionalmente esclusivamente rispetto alla quota di indice generato da terreni esterni al Parco ma comunque ricompresi nei territori dei comuni afferenti al Parco.

29.5. per l'edificazione sui terreni esterni al perimetro del parco, possono essere asserviti terreni compresi nel perimetro stesso.

29.6. E' consentito l'esercizio dell'attività agricola e irriguo in avvicendamento colturale, prato stabile e avvicendato, prato-pascolo, pascolo recintato per l'allevamento allo stato semi brado del bestiame, frutticoltura e colture orticole, pioppeti e colture di specie arboree a rapido accrescimento per produzione di legname o biomassa vegetale, colture florovivaistiche, colture in serra permanente, colture in serra stagionale, su autorizzazione dell'EG rilasciata in ragione della tutela dei coni visuali su immobili di interesse storico o delle visuali di valore paesaggistico su immobili di interesse storico o delle visuali di valore paesaggistico indicati all'interno della tavola dell'analisi paesaggistica. Sono inoltre consentiti interventi di bonifica o miglioria agraria previa autorizzazione dell'EG.

29.7. È vietato il cambio di destinazione d'uso delle superficie boscate, a brughiera, a molinieto, a rinnovazione spontanea, delle zone umide: le utilizzazioni forestali delle superfici boscate sono consentite secondo quanto indicato dall'art 14; le aree acquistate dall'EG e dai Comuni afferenti al Parco debbono essere destinate all'imboschimento, alla riqualificazione paesaggistica od alla realizzazione di quanto previsto all'ultimo punto del terzo comma. È fatto obbligo di salvaguardare i principali elementi orografici e paesaggistici, quali terrazzamenti, torrenti, rogge e canali di drenaggio, filari, siepi di campagna, fasce tampone e fasce boscate, sentieri e strade poderali.

29.8.Per tutti gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione del PTC ricadenti all'interno dell'areale agricolo per i quali lo strumento urbanistico col grado di maggior definizioni riconosca che, ad esito della perdita del carattere di ruralità ai sensi ex LR 12/2005 e s.m.i., sono ammessi interventi di trasformazione, è possibile usufruire sia di un ampliamento entro il limite di 60 mq. di SL sia di uno spazio di fruizione dello stesso o sopraelevazione di un piano entro la superficie del piano sottostante, sempre che non si superi complessivamente il limite di 10 m.

29.9 Nelle zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo agricolo è possibile realizzare parcheggi limitatamente alle attività agricole complementari (agriturismi, vendita di prodotti, fattorie sociali, fattorie didattiche), nella misura di 1 mq su 10 mq da realizzarsi con soluzioni filtranti e idonee a mitigarne l'impatto percettivo

ARTICOLO 30 – ZONE DI INTERESSE STORICO - ARCHITETTONICO

30.1. Sono compresi in queste zone, individuati nella planimetria di piano, tavola 1A - 1B – 1c – 1D e soggetti a speciale tutela, gli edifici vincolati ai sensi del D Lgs n 42/2004 nonché le aree, il verde, i giardini storici, i giardini di villa, i complessi edificati e le relative pertinenze ritenuti di particolare interesse storico architettonico compatibilmente con le esigenze di tutela, gli immobili e le aree sono valorizzati in funzione sociale ed è favorita l'accessibilità pubblica.

30.2. la valorizzazione, la trasformazione o l'eventuale ristrutturazione dei complessi individuati, nonché il loro utilizzo funzionale, sono disciplinati dallo specifico piano di settore zone di interesse storico architettonico.

Le funzioni ammesse sono quelle terziarie, ricettive, per il tempo libero e di servizio, sedi di associazioni culturali, politiche, religiose, assistenziali, sportive, sociali e dei relativi spazi e fabbricati per lo svolgimento delle attività di studio, residenziali, residenza sanitaria assistita, strutture di ricovero e cura pubbliche o private di ogni grado, artigianali di servizio o di tipo artistico, agricole compatibili con le specifiche finalità di tutela storico-architettonica, scuole ed istituti scolastici pubblici o privati di ogni grado, sedi universitarie e relative strutture di supporto, studio e ricerca. Sono escluse le destinazioni commerciali di media e grande distribuzione nonché le attività industriali e le attività artigianali.

30.3. ***Fermo il divieto di creare nuovi volumi fuori terra e a condizione che non determinino modifiche della sagoma e del sedime dei fabbricati, è consentito il recupero delle superfici legittimamente esistenti senza permanenza di persone per il passaggio a superfici con permanenza di persone (da computarsi nel calcolo della SL). È, inoltre, possibile realizzare manufatti, ivi inclusi i parcheggi (anche in superficie solo se legati a Piano di Settore), nel sottosuolo ove previsto nel piano di settore di cui al precedente comma. I giardini e gli spazi aperti delle ville e delle residenze comprese in queste zone debbono essere tutelati sia sotto il profilo del disegno architettonico, sia degli elementi di arredo, sia delle essenze. Non è consentito utilizzare gli spazi aperti, i giardini e i cortili di pertinenza delle ville e delle residenze per attività intensive, di carattere agricolo, ortofrutticolo o florovivaistico, né per deposito dei materiali, fatti salvi gli interventi consentiti dal piano di settore e le manifestazioni temporanee all'aria aperta. Il Piano di Settore può, invece, consentire di destinare detti spazi ad attività agricole, ortofrutticole e florovivaistiche di prossimità, purché non determinino uno sfruttamento intensivo delle aree.***

30.4. il piano di settore delle zone di interesse storico-architettonico prende in considerazione i beni indicati, gli spazi e i manufatti di pertinenza nonché le relazioni visive e strutturali tra le diverse parti dello stesso complesso e di questo con il contesto paesaggistico. In tal senso il piano di settore deve contenere un'analisi storico-morfologica dei complessi edificati, rilievo botanico, relative pertinenze, eventuali documentate preesistenze di rilevanza architettonica e costituenti elementi di rilievo monumentale, ed elementi di relazione paesaggistica di interesse storico-architettonico, estesa a tutti gli immobili costituenti ogni plesso monumentale e, ove esistenti, anche se a diversa destinazione di zona di piani ai connessi:

a. Giardini storici;
b. Borghi agricoli;
c. Complessi religiosi;
d. Viali di accesso;
e. Terreni circostanti che definiscono il paesaggio storico;
f. Ogni altro elemento del paesaggio storico individuabile nello stato di fatto e nei catasti storici;
g. Le aree per servizi pubblici esistenti

30.5. Il piano di settore, a seguito delle analisi sopraindicate, individua, nel rispetto delle prescrizioni di cui al comma 3, per ogni complesso storico – architettonico:

Le destinazioni specifiche consentite, garantendo, anche in caso di utilizzazione esclusivamente privata, il parziale accesso controllato, da parte del pubblico, per la visita degli spazi interni ed esterni di maggior pregio e interesse. A tal fine, l'EG stipulerà apposita convenzione;

Gli interventi edilizi ammessi e le modalità di attuazione degli stessi;

I criteri progettuali da seguire ai fini della tutela dei caratteri tipologici, morfologici e costruttivi dei diversi manufatti ed elementi;

I giardini, i cortili, gli elementi del paesaggio agrario e oltremodo, rispetto a quelle indicate all'interno della tavola dell'analisi paesaggistica, le visuali da salvaguardare;

I criteri di progettazione degli spazi aperti e di organizzazione degli accessi e delle aree di sosta;

Le opere di mitigazione e compensazione di cui al precedente art. 23 "Opere di ripristino, di mitigazione e di compensazione" delle N.T.A. del P.T.C

ARTICOLO 31 – ZONE EDIFICATE

31.1. Le aree comprese in queste zone sono destinate alla residenza ed alle attività terziarie e produttive con il parco nonché alle attrezzature pubbliche ed alle infrastrutture necessarie alla riorganizzazione urbanistica dei nuclei edificati esistenti. L'EG predispone un piano di settore zone edificate, individuando le sottozone ad assetto definito e le sottozone per la trasformazione, nonché norme paesaggistiche per l'edificazione nel parco finalizzate a precisarne la disciplina d'uso.

31.2. Il piano di settore zone edificate e norme paesaggistiche per l'edificazione nel parco:

Analizza l'assetto degli insediamenti esistenti ed i caratteri architettonici degli edifici presenti in relazione ai caratteri dell'edilizia tradizionale e all'assetto paesaggistico dei luoghi;

Individua di conseguenza i criteri morfologici e costruttivi per gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento degli edifici esistenti e delle nuove edificazioni, indicando anche i valori cromatici di riferimento;

Determina le funzioni ammissibili, l'assetto delle aree libere e le tipologie privilegiando le tradizionali utilizzazioni dei cortili e degli spazi aperti, secondo gli usi locali.

31.3. nella sottozona ad assetto definito, il piano di settore zone edificate può ammettere incrementi volumetrici una tantum, nell'ambito dei fabbricati esistenti, esclusivamente finalizzati:

a. Incrementi in altezza, mantenendo invariato il sedime, nella misura dell'altezza utile consentita pari a 10 m;

b. Per adeguamenti igienico sanitari, tecnologici e per impianti.

c. per le sole costruzioni residenziali con tipologia a villetta, composte da non più di tre unità immobiliari, ampliamento entro il limite di 60 mq. di SL, o sopraelevazione di un piano entro la superficie del piano sottostante, sempre che non si superi complessivamente il limite di 10 m.

*Tali incrementi sono comprensivi degli incrementi una tantum concessi in base alle precedenti normative del Parco**, l'incremento è consentito qualora lo strumento col grado di maggior definizione riconosca che sono ammessi interventi di trasformazione.***
31.4. Nelle sottozone per la trasformazione il piano di settore zone edificate può prevedere la realizzazione di nuove volumetrie secondo i seguenti indici di massimi:
a. per destinazione produttiva, commerciale *: SCOP massima = 0.30 mq/mq elevabile a 0.60 mq/mq, previa la realizzazione di idonee mitigazioni ambientali, da precisare nel piano di settore;*
b. per destinazioni residenziali e terziarie, commerciale *: If massimo =0.80 mc/mq;*
c. altezza utile m 10

31.5. Le zone edificate, ricomprese nel Parco Naturale di cui all'art. 39 "Disposizioni comuni" delle N.T.A. del P.T.C., sono da intendersi esclusivamente quali sotto zone ad assetto definito.
31.6. Fino all'aggiornamento del piano di settore zone edificate ed in assenza di scheda, le aree sono da intendersi quali sottozone per la trasformazione di cui all'art. 31.4 e possono usufruire dei relativi indici. La superficie del lotto sulla quale calcolare la SL sarà determinata dal richiedente dal confronto con lo strumento urbanistico comunale e dal rilievo in loco. Oltremodo, per le sole costruzioni residenziali con tipologia a villetta, composte da non piu' di tre unità immobiliari, è possibile usufruire di un ampliamento entro il limite di 60 mq. di SL, o sopraelevazione di un piano entro la superficie del piano sottostante, sempre che non si superi complessivamente il limite di 10 m.
31.7 Le articolazioni degli interventi di manutenzione straordinaria anche con formazione di volumi incrementali ove non incidenti sul volume geometrico (ovvero contenuto all'interno dalla sagoma originaria dell'edificio) trovano disciplina nel PGT

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione.

COMPARTO FORNACE
Nel comparto della Fornace è consentito il mantenimento delle attività insediate di ristorante ed esercizi di vicinato quale riconoscimento dello stato dei luoghi esistente.

ARTICOLO 32 – ZONE FORNACI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE
32.1. Tali zone sono destinate al recupero dell'archeologia industriale, urbanistico ed ambientale delle fornaci delle Groane ed alla salvaguardia delle testimonianze di archeologia industriale laddove esistenti, al fine di arrivare nuove funzioni più coerenti con il parco, comunque compatibili con la tutela dei valori storico – testimoniali di questo peculiare sistema produttivo della tradizione locale.
32.2. Il piano di settore fornaci individua:
a. gli ambiti minimi soggetti a piano di recupero;
b. la superficie lorda di pavimento esistente al momento di approvazione delle seguenti norme, determinata sulla base del catasto storico e computata con esclusione delle superfetazioni aggiunte ai corpi originari, qualora non assentite con idoneo titolo abitativo.;
c. gli edifici da restaurare, quali testimonianze di archeologia industriale e gli elementi ed i manufatti di valore storico-testimoniale da salvaguardare;
d. i manufatti privi di valenza storico-architettonica e le superfetazioni da demolire;
e. le destinazioni d'uso ammesse per ogni ambito.
E' ammessa, previa intesa con i Comuni interessati ed il parco, la traslazione di volumetrie e/o superfici lorde di pavimento esistenti nelle zone riservate alla pianificazione comunale orientata e/o in località esterne al parco. In assenza di piano, gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo.

Il piano di settore fornaci, previa convenzione tra EG e il Comune territorialmente interessato e/o i comuni territorialmente interessati, può prevedere un incremento della SL esistente non superiore al 15%, a fronte di rilevanti benefici pubblici, proposti dall'operatore agli Enti coinvolti per la valutazione in proporzione all'intervento ed alla sua ubicazione nell'ambito territoriale, da tradursi in opere o in monetizzazione secondo gli indici predeterminati dal Piano di Settore.

32.3. ogni intervento deve prevedere le idonee opere di mitigazione e compensazione ambientale, ai sensi del precedente articolo 23 "Opere di ripristino, di mitigazione e di compensazione" delle N.T.A. del P.T.C e deve comunque tendere a salvaguardare gli elementi morfologici del preesistente insediamento, con particolare riguardo, dove esistenti, al forno Hoffmann, alle gambette, alle vecchie capriate nella loro globalità conservando gli aspetti architettonici, materici, formali e dimensionali.

32.4. all'interno delle aree di pertinenza degli edifici sono ammessi:

Le tradizionali utilizzazioni dei cortili e degli spazi aperti, secondo gli usi locali;

Lo stoccaggio e la movimentazione dei mezzi, dei prodotti e dei materiali.

32.5. la recinzione dei terreni è ammessa nei limiti dell'art. 19 "Recinzioni", e non può estendersi fuori dalla zona e dalla eventuale zona a verde privato ed a spazi pertinenziali ed a parco attrezzato adiacente.

ARTICOLO 33 – ZONE A VERDE PRIVATO AD A SPAZI PERTINENZIALI

33.1. Le aree comprese in queste zone sono destinate al mantenimento delle formazioni arboree comprese in ambiti delimitati, ai fini di preservare la continuità del verde nel parco. In esse sono inclusi parchi privati, giardini e spazi aperti annessi a lotti edificati.

33.2. Sono consentiti i seguenti interventi:

a. *realizzazione di attrezzature sportive (ivi comprese piscine) scoperte, entro il 30% della superficie del lotto se di pertinenza di edifici residenziali esistenti;*
b. *mantenimento di piazzali di servizio alle adiacenti imprese, destinati allo stoccaggio ed alla movimentazione dei materiali, dei prodotti, dei mezzi purché vengano costituite cortine alberate su una superficie non inferiore al 10% del lotto.*
   Sono consentiti impianti per la movimentazione di materiali e la posa di strutture amovibili per riparare i prodotti sa eventi atmosferici;
c. *realizzazione di orti familiari annessi alle residenze e di allevamenti di animali di bassa corte per uso familiare;*
d. *realizzazione di parcheggi scoperti,* ***preferibilmente*** *con superficie drenante, limitatamente alle superfici minime previste dalle vigenti leggi e regolamenti;*
e. *realizzazione di ricovero attrezzi, entro l'indice massimo 0.03 m2/m2 di SCOP e con un massimo di m2 30 ed altezza 2.5 m per singolo proprietario;*
f. *realizzazione di recinzione avente caratteristica di permeabilità ottica, secondo i tipi approvati in base al precedente art. 19.*
g. *nella scelta delle specie da mettere a dimora debbono essere privilegiate le specie autoctone, come individuate dal PIF. I piazzali di cui alla let. B nel precedente comma debbono avere superficie drenante, fatte salve documentate ragioni di carattere funzionale, ambientale od igienico. Il progetto relativo alle zone edificate, alle zone fornaci ed alle zone a parco attrezzato deve includere le aree adiacenti appartenenti alla medesima proprietà, azzonate a verde privato ad a spazi pertinenziali.*

33.3. È vietato:

a. *Attivare e mantenere, anche all'aperto, attività industriali, artigianali, commerciali salve le fattispecie di cui al precedente secondo comma;*
b. *Costruire manufatti edilizi anche precari, fuori dalla fattispecie di cui al precedente secondo comma;*
c. *La realizzazione: di depositi di materiali, di manufatti di qualunque genere fatte salve le fattispecie di cui al precedente c.2, la collocazione fuori terra di recipienti per la raccolta delle acque.*

33.4. Nel Parco Naturale, di cui all'art. 39 "Disposizioni Comuni" delle N.T.A. del P.T.C. ai fini di preservare le caratteristiche ecologiche ed ambientali, sono da intendersi vietate:

a. *La messa a dimora di specie arboree e arbustive alloctone;*
b. *La realizzazione di piscine interrate, seminterrate o fuori terra;*
c. *Realizzazione di ricovero attrezzi.*

ARTICOLO 34 – ZONE PER ORTI FAMILIARI E COMUNALI

34.1. Le aree comprese in queste zone sono destinate al mantenimento degli orti familiari e comunali presenti in area a non specifica vocazione agricola – paesaggistica.

34.2. Sono consentiti i seguenti interventi:

a. *Realizzazione di ricovero attrezzi di dimensioni massime di 10 m2 ed altezza 2.5m per singolo conduttore;*
b. *Realizzazione di recinzione avente caratteristica di permeabilità ottica, secondo i tipi approvati in base al precedente art.19*

Nella scelta della specie da mettere a dimora debbono essere privilegiate le specie autoctone, come individuate dal PIF.

34.3. È vietata la realizzazione: di depositi di materiali, di manufatti di qualunque genere fatte salve le fattispecie di cui al precedente c.2 e la collocazione fuori terra di recipienti per la raccolta delle acque.

ARTICOLO 35 – ZONE AGRICOLE DESTINATE AI SERVIZI ALL'AGRICOLTURA

35.1. Le aree comprese in queste zone sono destinate alla concentrazione delle attrezzature legate alla conduzione dell'attività agricola, ivi compresa la residenza per i conduttori e gli addetti. L'edificazione è ammessa nei limiti e alle condizioni di cui al Titolo III della L.r. n 12/2005.

35.2. Tutti gli interventi debbono essere assolutamente rispettosi del contesto paesaggistico di riferimento. Le modifiche e gli ampliamenti degli edifici debbono rispettare i caratteri tipologici, materici e la tecnica costruttiva dei manufatti esistenti e le relazioni che detti manufatti hanno con il contesto paesaggistico: viali di accesso, filari e siepi boscate, elementi dell'idrografia superficiale ed altri elementi del paesaggio agrario o urbano. Le nuove edificazioni debbono rispettare i caratteri propri del sito di intervento, le relazioni fisiche, funzionali e vedutistiche del sito con il contesto paesaggistico più ampio, nonché i caratteri propri dell'edilizia tradizionale rurale locale.

Non sono ammessi progetti che non contengono indicazioni inerenti all'organizzazione degli accessi e la sistemazione degli spazi aperti all'intorno. La localizzazione di eventuali volumi tecnici e accessori incongrui con i caratteri paesaggistici del luogo dev'essere attentamente studiata, prevedendo eventualmente un parziale allontanamento dagli edifici rurali tradizionali ed un'attenta progettazione della sistemazione delle aree libere all'intorno al fine di mitigarne l'impatto.

35.3. sono assentite le strutture di cui alla let. E) comma 1 art. 6 del Dpr. 380/2001 e smi e per il ricovero dei prodotti agricoli (ad es. tensostrutture e tunnel agricoli) ***oltre alle strutture per il ricovero di animali****, e prive di alcuna struttura in muratura, da prevedersi ad integrazione e comunque contigue a strutture aziendali esistenti.*

Disposti normativi puntuali

- Nel comparto posto a nord di via per Arosio si riconosce la presenza di un centro ippico e di un agriturismo per il quale è consentito il mantenimento dell'attività e della realizzazione degli adeguamenti necessari.
- Agli edifici agricoli esistenti, qualora risultino dismessi o inutilizzati ovvero nel caso in cui l'azienda agricola sia dismessa e siano state formalizzate le pratiche comunali dovute, si applicano i disposti previsti dall'art. 24.2.b (edifici extra agricoli), limitatamente alle tipologie di destinazioni d'uso previste, eventualmente correlati ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia.

ARTICOLO 36 – ZONE PER SERVIZI

36.1. Le zone per i servizi sono distinte a seconda che siano destinate a servizi del parco, servizi di interesse locale e sovracomunale e sono suddivise in zone per servizi del parco, zone per servizi comprensoriali e zone per servizi di interesse comunale.

36.2. le zone per servizi del parco sono specificamente destinate al mantenimento, allo sviluppo ed al nuovo insediamento di servizi, attrezzature ed infrastrutture dell'EG, quali la sede del parco, il centro visitatori, musei, l'orto botanico ed altre attrezzature culturali

Con apposito simbolo grafico sono individuate le seguenti sub-zone:

d. Cascina Mordina
e. Centro Fontana del Guercio

Nelle zone a servizi sono ammessi incrementi di superficie lorda di pavimento.

36.3. nelle zone per servizi comprensoriali sono ammesse esclusivamente attrezzature sovracomunali pubblico o di uso pubblico, quali:

- *Impianti di depurazione delle acque di Mariano Comense e Lentate sul Seveso*

Gli interventi dovranno conformarsi alle prescrizioni di carattere paesaggistico di cui al piano di settore zone edificate e norme paesaggistiche per l'edificazione nel parco fra le quali si individuano le sotto riportate sub zone:
36.3.7. Sub-zona impianti di depurazione delle acque di Mariano Comense e Lentate sul Seveso:
Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione degli impianti ad essi collegati (cabine, manufatti, vasche etc.)
Per gli edifici esistenti, oltre a quanto previsto dall'art
Delle presenti norme, è ammesso un incremento di SL del 10% per adeguamento igienico sanitario e tecnologico.
Quanto alle nuove realizzazioni o potenziamento degli impianti esistenti gli stessi dovranno convenzionarsi con l'EG al fine di determinare la SCOP ammessa ed eventuale forme di mitigazione e compensazione ambientale e paesaggistica.
36.4. nelle zone per servizi di interesse comunale sono ammesse attrezzature pubbliche o di uso pubblico come individuate nel piano dei servizi comunale sono altresì ammessi, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia:

a. *I distributori di carburante esistenti;*
b. *I servizi ed impianti annessi alle industrie esistenti, compresi gli impianti di depurazione, i laboratori e i centri di ricerca scientifica e tecnologica;*
c. *Le cabine di servizio agli impianti di erogazione energetica.*

Su richiesta del Comune, l'EG può cedere, a titolo oneroso, il diritto di superficie al Comune stesso sulle sue proprietà, comprese in queste zone, al fine di realizzarvi i succitati servizi.
Le zone per servizi d'interesse comunale sono disciplinate dagli strumenti di pianificazione comunale; i progetti d'intervento debbono conformarsi agli indici ed alle prescrizioni delle zone a parco attrezzato di progetto ed alle prescrizioni del titolo II. I cimiteri esistenti, in caso di riorganizzazione dei campi e degli spazi, ferme restando le norme igieniche, sono preferibilmente da progettarsi in forma estensiva con privilegio alle forme arboree e ai prati, gli elementi monumentali debbono inserirsi nel contesto storico e paesaggistico.

ARTICOLO 37 – ZONE A PARCO ATTREZZATO

37.1. Le aree comprese in queste zone si distinguono in zone a parco attrezzato consolidato e zone a parco attrezzato di progetto.
37.1.1. Sono ammesse le seguenti destinazioni:

a. *Attrezzature sportive;*
b. *Attrezzature per l'attività ricreativa, lo svago ed il tempo libero;*
c. *Campeggio attrezzato;*
d. *Attrezzature ricettive;*
e. *Bacini idrici destinati alla pesca sportiva;*
f. *Servizi e parcheggi relativi alle attrezzature;*
g. *Residenza del personale di custodia per una SL non superiore a m2 120 per unità d'azzonamento*

37.1.2. gli interventi sono soggetti a convenzionamento con l'EG e con il comune interessato e debbono prevedere le opportune opere di mitigazione ambientale, definite ai sensi del precedente art. 23"Opere di ripristino, di mitigazione e di compensazione" delle N.T.A. del P.T.C
Gli interventi stessi debbono rispettare i parametri e le prescrizioni seguenti:

a. *altezza del fronte m10*
b. *altezza del fronte attrezzature per il gioco e lo sport da definirsi in sede convenzionale;*
c. *le attrezzature non comportanti volumi sono calcolate per SCOP = SL; la SCOP è quella della attrezzatura stessa;*
d. *i parcheggi debbono essere con pavimentazione drenante e alberature fra le carreggiate; essi debbono essere prioritariamente localizzati nelle eventuali aree a ciò individuate in adiacenza, nella planimetria di piano, tavola 1A,1B,1C,1Do, in carenza, sia nelle presenti zone che in quelle a verde privato ed a spazi pertinenziali;*
e. *Il dimensionamento delle eventuali scuderie e maneggi deve essere effettuato nel rispetto delle normative vigenti.*

37.1.3. in assenza di convenzione sono ammessi solo i seguenti interventi:
a. manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento igienico, statico e tecnologico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, senza demolizione, che non comporti aumento di volumetria e di superficie o modifiche di sagoma; in sede di adeguamento igienico e tecnologico nonché per il ricovero dei mezzi e delle dotazioni strumentali, sono consentiti incrementi della Sc per un massimo di mq. 100 per edificio, nel rispetto degli indici di cui al precedente comma;
b. ammodernamento delle attrezzature, per adeguamento alle necessità di mercato, nell'ambito della medesima Sc e destinazione funzionale;
c. Sistemazione degli spazi esterni a verde, formazione di viali e percorsi, nell'ambito degli indici succitati
Le recinzioni debbono essere conformi al precedente art. 19 "Recinzioni" e non possono estendersi oltre alle aree di parcheggio eventualmente adiacenti alle zone per servizi
37.2. nell'ambito delle zone a parco attrezzato consolidato sono consentiti, previa convenzione con il parco:
a. ristrutturazione edilizia per le funzioni di cui al precedente comma 37.1.1;
b. ampliamento della superficie coperta o attrezzata in forma permanente pari a un massimo del 15% della SCOP esistente, garantendo una superficie a verde permeabile non attrezzato di almeno il 50% delle superficie libere, di cui almeno il relativo 40% con impianto arboreo;
Un ulteriore ampliamento non superiore al 15% della SLP esistente può essere consentito ove il proprietario s'impegni ad usare l'immobile o l'attrezzatura per organizzare o far organizzare attività collettive di fruizione all'interno del territorio del parco – con escursioni guidate di tipo podistico, ciclistico od equestre – per una durata non inferiore a 15 anni eventualmente rinnovabili; la convenzione deve prevedere le opportune opere di mitigazione ambientale ai sensi del precedente articolo 23, le modalità di esecuzione e le relative garanzie fideiussorie da prestare.
Le aree occupate da bacini idrici destinati alla pesca sportiva esistenti sono prioritariamente destinate al mantenimento di detta attività, in questi lotti è ammesso realizzare un'edificazione di servizio, comprese destinazioni a circolo ricreativo ed a punto di ristoro, per un massimo di mq. 250 di SL, con altezza del fronte pari a m 7.
37.3. nell'ambito delle zone a parco attrezzato di progetto sono altresì consentiti, previa predisposizione di apposito piano, gli interventi di realizzazione di nuove attrezzature per le funzioni di cui al precedente comma
37.3.1. anche mediante nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti limiti:
a. SL pari al 30% del lotto;
b. IC pari al 20% del lotto;
c. Superficie a verde permeabile, attrezzato e non, pari ad almeno il 70% della superficie non coperta, di cui il relativo 40% con impianto arboreo.
Nel caso di zone a parco attrezzato di progetto collocate in aree adiacenti o limitrofe a zone di interesse storico-architettonico e a zone fornaci, dovrà tenere conto della presenza degli elementi paesaggisticamente rilevanti, dei coni visuali indicate all'interno della tavola dell'analisi paesaggistica, dei manufatti si interesse storico-ambientale e deve assicurare il rispetto dei rapporti visivi e delle opportune distanze nonché che gli edifici e manufatti siano realizzati con idonee dimensioni e ingombri e caratteri costruttivi.

ARTICOLO 41 – VIABILITA'

L'EG redige il piano di settore della viabilità ciclopedonale e della sentieristica, il suddetto piano, tenuto conto delle particolari caratteristiche del terreno e dei luoghi e con particolare riguardo alle cautele necessarie per la salvaguardia delle aree di maggiore rilevanza naturalistica e storico-architettonica, programma il completamento della rete dei percorsi di fruizione del parco compresi i percorsi di mountain bike, individuando diversi livelli di accessibilità e percorrenza, i criteri di realizzazione, il tipo di manto di copertura, le modalità di inserimento ambientale, le relative attrezzature, ivi compresi i punti di sosta, le aree da pic-nic, le aree di fruizione dei valori ecologici e quant'altro necessario per la fruizione pubblica della natura e del paesaggio, anche in relazione all'individuazione di percorsi per disabili, curando, in particolare, la connessione della rete dei percorsi ciclo-pedonali e dei sentieri con le stazioni ferroviarie, con il sistema dei parcheggi, e con i confinanti parchi regionali per delega del comune, l'EG può mantenere e gestire le strade vicinali, nonché la viabilità locale di servizio all'attività agro – Silvo – pastorale di cui alla deliberazione G R 8 8 2003 n VII/14016, pubblicata sul BURL 3 suppl. straordinario al n 35 del 29 agosto 2003.

Ai sensi del c. 1bis della L.r. 5/2017 s.m.i. i percorsi ricompresi nella REL (Rete Escursionistica Lombarda) sono considerati di interesse pubblico. Pertanto i comuni sono tenuti al recepimento della viabilità minore nella propria strumentazione urbanistica, nello specifico nel Piano dei Servizi ai sensi dell'art. 9 della L.r. 12/2005 s.m.i., al fine di consentirne la realizzazione.

Nelle more dell'aggiornamento del piano di settore della viabilità ciclopedonale e della sentieristica gli enti possono realizzare o far realizzare da privati collegamenti ciclopedonali, a prescindere dagli azzonamenti, senza dover attivare le procedure di deroga del PTC.

ARTICOLO 43 – INFRASTRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI

43.1. Fatto salvo quanto disposto dalla legge istitutiva del parco naturale, l'utilizzazione o l'attraversamento di terreni interessati dal presente PTC per la posa di linee o reti di servizi pubblici, oleodotti, gasdotti, dei nuovi impianti di fognatura e di altre reti di distribuzione di livello locale – fatti salvi gli allacciamenti alle singole utenze delle relative centraline o cabine – nonché lo sviluppo, il potenziamento, la modificazione di ubicazione o percorso di quelli esistenti, non ricadenti nelle zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo naturalistico, sono realizzabili, qualora non diversamente localizzabili, purché siano progettate e realizzate in conformità ai criteri ed agli indirizzi di cui al presente articolo. A tal fine, l'Ente competente alla realizzazione dell'opera, d'intesa con l'EG ed i Comuni interessati, definisce in apposito atto convenzionale le opportune iniziative di mitigazione, i relativi termini e le modalità, nonché le garanzie fideiussorie, per l'esecuzione l'EG, in sede di espressione del previsto parere, può richiedere interventi di mitigazione o precauzioni ulteriori. La convenzione deve comunque garantire che le caratteristiche ambientali e paesaggistiche non siano irrimediabilmente compromesse o eventualmente indennizzate.

43.2. la progettazione e la realizzazione di infrastrutture deve tenere conto degli indirizzi specifici contenuti nei piani di sistema del piano territoriale regionale e perseguire i seguenti obbiettivi:

a. dimostrare che l'opera non è realizzabile al di fuori del territorio del parco;
b. ridurre al minimo l'occupazione di suolo concentrando, quando è possibile, le linee tecnologiche lungo i tracciati già esistenti;
c. ripristinare e compensare, a cura e spese del titolare dell'opera e nei modi e nei tempi definiti dalle intese e dalle convenzioni di cui al precedente primo coma, ogni valore ambientale coinvolto nella realizzazione dell'opera, mirando all'equilibrio od al miglioramento del bilancio ambientale;
d. recuperare contestualmente, a cura e spese del titolare dell'opera e nei modi e nei tempi definiti dalle intese e dalle convenzioni di cui al precedente primo comma, le aree già occupate da infrastrutture ed opere, o loro parti, dismesse;

e. prevedere interventi che risarciscano, a seconda dell'opera progettata e da attuarsi all'interno del parco, varie componenti dell'ambiente eventualmente alterate sia temporaneamente che definitivamente nonché prevedere modalità di esecuzione dell'opera tali da ridurre, per quanto possibile, il disagio arrecato ai cittadini dallo svolgimento dei lavori.

*43.3. sono ammesse le terebrazioni dei pozzi per l'approvvigionamento idropotabile**, anche di natura privata**, nonché le relative opere accessorie e gli allacciamenti, qualora:*

a. il sito prescelto sia privo di vegetazione naturale protetta a bosco od a brughiera;

b. i manufatti in elevazione non superino i m 3 dal piano di campagna e siano realizzati in conformità alle norme paesaggistiche del presente PTC e dei suoi piani attuativi di settore;

c. l'area eventualmente cintata sia limitata a non oltre mq. 150 di superficie e sia alberata con specie autoctone;

d. gli allacciamenti siano posti sotto le sedi di strade e piste ciclabili

I relativi oneri sono soggetti ad autorizzazione dell'EG il quale indica le opere di mitigazione e compensazione obbligatorie ai sensi dell'art 23 "Opere di ripristino, di mitigazione e di compensazione" delle N.T.A. del P.T.C

43.4. l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la telefonia mobile è soggetta ad uno specifico regolamento d'uso che individua le localizzazioni dei siti con riguardo alle esigenze di tutela ambientale e paesaggistica nel rispetto della normativa vigente, nonché le opere di mitigazione e compensazione ambientale previo convenzionamento con l'EG.

ART. 25.2 – LA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

Le porzioni di territorio appartenenti alla rete ecologica sovralocale si qualificano nell'ambito della funzionalità della rete ecologica per le peculiarità e localizzazione di seguito riportate.

Elementi costitutivi fondamentali (art. 11 N.T.A. P.T.C. Provincia di Como)

CAP – Aree sorgenti di biodiversità di primo livello

Comprendenti aree generalmente di ampia estensione caratterizzate da elevati livelli di biodiversità, le quali fungono da nuclei primari di diffusione delle popolazioni di organismi viventi, destinate ad essere tutelate con massima attenzione e tali da qualificarsi con carattere di priorità per l'istituzione o l'ampliamento di aree protette;

Corrispondono per la maggior parte agli ambiti boscati e naturali posti a nord – est del territorio comunale ed appartenenti al Parco delle Groane e della Brughera.

CAS – Aree sorgenti di biodiversità di secondo livello

Comprendenti aree generalmente di ampia estensione caratterizzate da medi livelli di biodiversità, le quali fungono da nuclei secondari di diffusione delle popolazioni di organismi viventi, destinate ad essere tutelate con attenzione, attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio e l'eventuale istituzione od ampliamento di aree protette;

Rappresentano gli ambiti territoriali posti ad ovest del territorio comunale gli ambiti boscati posti a confine con il comune di Lentate sul Seveso ed i lembi boscati lungo i corsi d'acqua, in prossimità della Cascina Mordina, la maggior parte appartenenti al Parco delle Groane e della Brughera e solo per poche porzioni esterne all'ambito sottoposto a tutela.

ECP – Corridoi ecologici di primo livello
Comprendenti aree con struttura generalmente lineare, le quali connettono geograficamente e funzionalmente le sorgenti di biodiversità consentendo il mantenimento dei flussi riproduttivi tra le popolazioni di organismi viventi, meritevoli di tutela con la massima attenzione, attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio e l'eventuale istituzione od ampliamento di aree protette;

I corridoi ecologici si identificano negli ambiti posti lungo i corsi d'acqua ad ovest dell'ambito industriali posto sul confine con il Comune di Cantù.

STEPPING STONE
elementi areali di appoggio alla rete ecologica ("stepping stones"), comprendenti aree di modesta estensione, le quali fungono da supporto funzionale alla rete ecologica in assenza di corridoi ecologici continui, meritevoli di tutela con attenzione, attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio;

Si identificano nei seguenti contesti territoriali:

- ambiti dove si svolge attività florovivaistica posti tra la via Santo Stefano e la via dei Vivai.
- area posta tra via San Zeno e Via Lambro, in parte prativa ed in parte boscata, quest'ultimo individuato quale betulo/corileto dal PIF della Provincia di Como.

Zone tampone (art. 11 N.T.A. P.T.C. Provincia di Como)

BZP – Zone tampone di primo livello
Comprendenti aree con funzione cuscinetto caratterizzate dalla presenza di ecomosaici aperti e mediamente diversificati, da gestire con attenzione prioritaria nei confronti delle problematiche legate all'economia agricola e al paesaggio, in aderenza ai principi dello sviluppo sostenibile;

Corrispondono ad ambiti territoriali posti lungo la roggia a confine con gli ambiti CAS appartenenti al Parco delle Groane.

BZS – Zone tampone di secondo livello
Comprendenti aree con funzione cuscinetto caratterizzate dalla presenza di ecomosaici aperti e poco diversificati, da gestire con attenzione prioritaria nei confronti delle problematiche legate all'economia agricola e al consumo di suolo, in aderenza ai principi dello sviluppo sostenibile.

Si identificano nelle aree poste lungo il confine con i Comuni di Carugo, Giussano e Cabiate il cui edificato giunge sino al limite del confine amministrativo.

ART. 25.3 a - CONNESSIONE DI RETE ECOLOGICA

Il progetto di interconnessione della rete ecologica vede il collegamento tra gli ambiti appartenenti alla rete ecologica sovralocale, le aree verdi di connessione, gli ambiti di valore ambientale interni al tessuto urbano consolidato che fungono da appoggio della rete ecologica, fino a giungere a contesti a verde in zona agricola.

Al fine di preservare la funzione di collegamento ambientale le aree verdi debbono essere preservate nei propri connotati di naturalità ed in particolare le essenze arboree presenti nei contesti a verde debbono essere manutenute e il loro reimpianto deve avvenire attraverso un progetto del verde delle aree coinvolte.
La eventuale nuova edificazione o ampliamenti, e le recinzioni devono preservare il corridoio verde di interconnessione.
Le connessioni della rete ecologica rispetto ai comuni contermini nella maggior parte risultano essere dirette poiché gli stessi hanno in corrispondenza della linea del confine amministrativo ambiti territoriali anche essi appartenenti al Parco delle Groane e della Brughiera Briantea.
L'importanza degli ambiti naturali è stata riconosciuta a livello sovralocale attraverso l'ampia porzione di territorio comunale appartenente al Parco Regionale delle Groane e della Brughiera Briantea.

ART. 25.3 b - CONNESSIONE DISCONTINUA

Negli elaborati di P.G.T. vengono individuati gli ambiti territoriali ove si rilevano delle discontinuità della rete ecologica determinata in particolare dalla conurbazione dei comuni contermini che giunge con il proprio edificato sino al confine amministrativo con la città.
Il progetto della rete ecologica comunale, in via principale mantenendo i contesti agricoli a sud del territorio comunale, proprio in corrispondenza delle sopraindicate realtà ma anche attraverso una progettualità lineare di siepi, filari alberati e aree verdi e/o barriere verdi negli ambiti di rigenerazione urbana, nonché i giardini nei compendi di edificazione rada, definisce una continuità di verde e un collegamento con gli ampi contesti di rete ecologica sovralocale.

ART. 26 - IL PROGETTO DELLA RETE VERDE E DEL PAESAGGIO

Il progetto urbanistico della rete verde e del paesaggio definisce delle connessioni tra la rete ecologica sovralocale (regionale e provinciale) e gli ambiti appartenenti alla rete verde, valutando non solo gli aspetti strettamente connessi con gli habitat e l'ambiente ma anche quelli strettamente connessi con la percezione del paesaggio.

Il progetto urbanistico rappresenta negli elaborati di piano quegli elementi lineari (viali alberati) le aree verdi (orti, parchi e giardini negli ambiti ad edificazione rada, le aree con coltivazione florovivaistiche), barriere verdi esistenti ed in progetto che concorrono a definire dei punti di appoggio della rete ecologica oltre ad un drenaggio urbano.
Gli elementi della rete ecologica urbana sono essenziali per definire dei collegamenti con la rete ecologica sovralocale.

ART. 26.1 a - I PARCHI URBANI – IL PARCO DEI VIVAI

Nel centro storico vi sono diversi spazi di parco urbano di importanti dimensioni tra cui il parco di Villa Sormani ed il Parco di Porta Spinola.
Un importante polmone verde urbano è rappresentato dal parco dei vivai, il quale di recente è in fase di ampliamento con l'integrazione di strutture sportive all'aperto, così come l'ampia area a verde attrezzato facente parte del compendio sportivo di via Santa Caterina da Siena.
Diversi sono i parchi pubblici, di cui si citano le realtà più importanti ubicate nel quartiere Sant' Ambrogio, in via Sant'Ambrogio e l'area verde lungo via Pio XI.

ART. 26.1 b - LE AREE VERDI URBANE

Il progetto di P.G.T. rafforza la presenza di aree verdi nell'ambito del tessuto urbano consolidato prevedendo per le due aree a standard verde, poste in prossimità del parco dei vivai, la destinazione agricola inedificabile e per la vasta area standard verde lungo via Sant'Antonio da Padova, ubicata in continuità con le aree a verde attrezzato del polo sportivo di via Santa Caterina da Siena.
Al fine di definire dei collegamenti tra aree verdi interne al tessuto consolidato si prevede il mantenimento di una importante fascia, preservata a verde, esterna all'ambito di trasformazione industriale sia lungo la via Santa Caterina da Siena che lungo la via Sant'Antonio da Padova.
Le suddette aree verdi sono altresì connesse ai collegamenti verdi lineari rappresentati dai filari verdi.

ART. 26.2 a - VERDE AMBIENTALE - BARRIERA VERDE

La zona interessa comparti ubicati all'interno del tessuto consolidato a cui il progetto di piano della rete verde ha conferito la funzione di verde ambientale di protezione - barriera verde ubicata tra gli ambiti con diverse destinazioni urbanistiche.

Il progetto di piano prevede la creazione di barriere verdi che assolvano oltre ad una funzione di natura paesaggistica ed ambientale, in taluni casi anche acustica, con una profondità di circa 30 metri, così come meglio specificata nel progetto di dettaglio.

Modalità d'intervento
Gli ambiti, individuati negli elaborati di piano, dovranno essere realizzati in relazione al contesto in cui sono inseriti ed alla funzionalità propria degli stessi, anche in relazione alla funzione di aree di appoggio della rete ecologica comunale.
Gli interventi previsti sono di manutenzione del verde presente, nella propria caratterizzazione e, ove indicato nelle schede normative, di riqualificazione arborea e/o di nuovo impianto arboreo.

Prescrizioni agronomiche
Il progetto edilizio deve essere accompagnato dal progetto dei contesti da destinare a verde redatto da un professionista qualificato in materia, in funzione della tipologia di intervento edilizio proposto ed in relazione alla caratterizzazione che deve essere conferita al medesimo di appositi elaborati grafici con relazione tecnica ai fini di garantire un corretto inserimento paesistico ed ambientale e, ove necessario, assolvere anche alla funzione di barriera acustica.

ART. 26.2 b- VERDE DI TUTELA – FASCIA VERDE DI PROTEZIONE

Le fasce di mitigazione a verde sono per la maggior parte delle aree da destinare a barriera verde in progetto tra gli ambiti con destinazione residenziale e le aree con destinazione industriale, oppure delle aree poste tra il tessuto urbano consolidato esistente ed il costruito dei comuni contermini che si estende sino al confine amministrativo comunale.
Il progetto delle suddette aree deve essere redatto da tecnico esperto in materia e per densità, profondità e tipologia di essenza deve assolvere alla funzionalità conferita alle medesime rispetto al sistema della rete verde.

ART. 26.2 c - VIALI ALBERATI ED ALBERATURE DI PREGIO ESISTENTI

Negli elaborati di piano sono rappresentati i viali alberati esistenti ed in progetto posti lungo i tracciati viari o all'interno di parchi pubblici e giardini privali.
Gli elementi arborei costituiscono parte integrante del disegno del verde urbano che funge da interconnessione con le aree agricole e la rete ecologica.
Gli interventi sulle piantumazioni esistenti e il progetto dei nuovi impianti devono essere correlati da apposita relazione agronomica.

ART. 26.2 d - VIALI ALBERATI IN PROGETTO

Negli elaborati di piano sono rappresentati i viali alberati in progetto, i quali a volte risultano essere una integrazione dei viali alberati esistenti, in altri casi hanno funzioni di mascheratura e/o di interruzione dell'edificato e di rafforzamento della rete verde urbana
Il progetto. Gli interventi sulle piantumazioni esistenti e il progetto dei nuovi impianti devono essere correlati da apposita relazione agronomica.
Un importante progetto finalizzato al potenziamento della rete verde urbana si può identificare nel progetto di riqualificazione del viale alberato da ambo i lati della via per Cabiate.

ART. 26.2 e - CONI DI VISUALE PAESAGGISTICA

Negli elaborati del P.G.T. sono individuati i coni di visuale paesaggistica che prevedono la salvaguardia delle visuali dalle percorrenze in ambito agricolo e/o dei punti di visuale significativi in ambito di tessuto consolidato che devono essere preservati.

I punti panoramici significativi e le percorrenze panoramiche sono stati evidenziati nel piano con una specifica simbologia con la dicitura "coni di visuale paesaggistica" per cui il P.G.T. prevede la salvaguardia della visuale del paesaggio che si percepisce da quella posizione.

Pertanto la nuova edificazione, ma anche la vegetazione nelle adiacenze di tali coni visuali, dovrà prestare una particolare attenzione e non dovrà in alcun modo porre ostacoli alla percezione del paesaggio ed alla tutela delle visuali.

ART. 27 - ATTREZZATURE COLLETTIVE O DI INTERESSE SOVRALOCALE

La Città di Mariano Comense è dichiarata nell'ambito del P.T.C.P. provinciale Comune Polo attrattore ed ha diversi servizi di interesse sovraccomunale che costituiscono un riferimento per i comuni contermini di cui di seguito si elencano i principali:

- Ospedale Felice – Villa
- Istituti scolastici superiori: Jean Monet
- Centri sportivi con campi per lo svolgimento di diverse discipline
- Biblioteca e polo culturale
- C,na Mordina ed aree pertinenziali
- Area Mercatale via J.F. Kennedy
- Depuratore consortile
- Discarica
- Piazzola Ecologica per la raccolta differenziata
- Alloggi Aler
- Casa di Riposo ed alloggi per anziani Porta Spinola
- Caserma dei Carabinieri

Vi sono poi diversi servizi pubblici che hanno come riferimento una parte di città quali gli istituti scolastici, la chiesa con l'oratorio e le strutture sportive ed i parchi pubblici del quartiere Sant'Ambrogio oppure della frazione di Perticato

Edificazione
Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.G.T., è ammesso realizzare interventi a mezzo di progetti specifici a seguito di regolare titolo edilizio e/o progetto di opera pubblica che siano conformi alle rispettive leggi vigenti in materia.

Indici edificatori
Indici
Funzioni principali e funzioni integrative

Indice di edificabilità fondiaria	If	=	3,00 mc./mq.

Accessori

Indice di edificabilità fondiaria	If	=	1.00 mc./mq.

Altri parametri

Altezza	H	=	15.00 m. salvo speciali attrezzature tecnologiche, compatibilmente con l'ambiente circostante.
Indice di coperta	Ic	=	50%
Verde drenante	Vd	=	20%

Sono fatti salvi gli indici edificatori esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia.

Distanze vedi art. 8

Le schede dei servizi esistenti ed in progetto e le indicazioni contenute rispetto alle funzioni dei singoli ambiti di interesse pubblico e generale, individuato negli elaborati del piano dei servizi e nel piano delle regole, riportano la situazione esistente.

L'Amministrazione Comunale, in funzione delle esigenze proprie per l'attuazione delle previsioni contenute nel piano dei servizi e nel piano delle regole, ha la facoltà di disporre l'attuazione degli interventi negli ambiti classificati in "aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale" all'interno delle destinazioni sopra descritte, indipendentemente dalla sigla riportata negli elaborati di piano.

E' ammessa la realizzazione di interventi edilizi su aree di proprietà comunale con destinazione "Aree ed Attrezzature di Interesse Pubblico e Generale" da parte di soggetti privati e/o società previa stipula di apposita convenzione tra il privato e pubblico.

ART. 28 -ATTREZZATURE COLLETTIVE O DI INTERESSE GENERALE

Descrizione
L'abito territoriale comprende gli spazi riservati alle attrezzature collettive di interesse generale comunali, in conformità a quanto prescritto dal piano dei servizi, oltre alle aree e gli edifici privati di uso pubblico e generale e delle strutture che rivestono un interesse sovraccomunale.
In apposito fascicolo, che costituisce parte integrante del piano dei servizi, è stata redatta puntuale schedatura dei servizi comunali esistenti ed in progetto.
Vi è inoltre un apposito elaborato, con la schedatura degli spazi destinata alla sosta pubblica e privata afferente alla funzione residenziale, commerciale ed industriale.

Destinazione
Le destinazioni ammesse sono le seguenti:
A - attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali;
- insediamenti scolastici: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
- attività ed insediamenti di carattere religioso, sanitario, di pubblica amministrazione, mercati;
- biblioteche, centri di quartiere, centri civici;
- parcheggi pubblici ed attrezzature per il verde di zona, parchi pubblici;
- attività sportive, ricreative, di intrattenimento e per il tempo libero;

B - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e direzionali per parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.

Le suddette destinazioni sono specificate, per gruppi di funzioni, nelle singole aree con apposita simbologia riportata nella tavola del piano dei servizi

Nell'ambito delle aree pubbliche o di uso pubblico o generale sono inoltre individuate, con apposita simbologia AR, riportata sulla tavola del piano dei servizi, le aree destinate alle attrezzature di interesse religioso.
E' possibile dei cambi di destinazioni tra le diverse funzioni, così come indicate negli elaborati di piano, senza che la modica costituisca variante urbanistica.

Edificazione
Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.G.T., è ammesso realizzare interventi a mezzo di progetti specifici che siano conformi alle rispettive leggi vigenti in materia ed a seguito di regolare autorizzazione o concessione.

Indici edificatori

Indici
Funzioni principali e funzioni integrative
Indice di edificabilità fondiaria If = 3,00 mc./mq.
Accessori
Indice di edificabilità fondiaria If = 1.00 mc./mq.

Altri parametri

Altezza	H	= 12.00 m. salvo speciali attrezzature tecnologiche, compatibilmente con l'ambiente circostante.
Indice di coperta	Ic	= 60%
Verde drenante	Vd	= 20%

Sono fatti salvi gli indici edificatori esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia.

Distanze vedi art. 8

Le schede dei servizi esistenti ed in progetto e le indicazioni contenute rispetto alle funzioni dei singoli ambiti di interesse pubblico e generale, individuato negli elaborati del piano dei servizi e nel piano delle regole, riportano la situazione esistente.
L'Amministrazione Comunale, in funzione delle esigenze proprie per l'attuazione delle previsioni contenute nel piano dei servizi e nel piano delle regole, ha la facoltà di disporre l'attuazione degli interventi negli ambiti classificati in "aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale" all'interno delle destinazioni sopra descritte, indipendentemente dalla sigla riportata negli elaborati di piano.
E' ammessa la realizzazione di interventi edilizi su aree di proprietà comunale con destinazione "Aree ed Attrezzature di Interesse Pubblico e Generale" da parte di soggetti privati e/o società previa stipula di apposita convenzione tra il privato e pubblico.

Tipologie Edilizie
Tipologie correnti in ordine alle specifiche destinazioni, con forme, materiali, finiture e colori che garantiscano un valido e armonico inserimento nell'ambiente circostante.

DISPOSTI PUNTUALI
Nelle aree di interesse pubblico e generale è consentita la realizzazione di chioschi in particolare con funzione di servizio nei parchi pubblici.
Nelle strutture pubbliche sono ammessi il pubblico esercizio e gli esercizi di vicinato.

AREE ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE INEDIFICABILI
Negli elaborati di piano sono rappresentate con apposita retinatura grafica le aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale con destinazione a verde inedificabili con la funzione di rafforzare la rete verde urbana: area tra viale Lombardia e via A. Rutschi, area tra viale Lombardia ed il Parco dei Vivai, area ad est di via Sant'Antonio da Padova. Il progetto della rete verde è illustrato in apposito capitolo delle presenti norme.
La porzione ubicata tra viale Lombardia e via A. Rutschi, identificata negli elaborati di piano con la lettera I, interessata dalla presenza di depositi non autorizzati dovrà essere oggetto di un apposito intervento di riqualificazione volta a ricondurre i medesimi ad area verde prativa. L'area dovrà assumere le caratteristiche di quella adiacente al fine di conferire al potenziamento della superficie verde urbana e sarà inedificabile.

PREVISIONI PROGETTUALI PUNTUALI
L'area del centro della frazione di Perticato delimitata con apposito simbolo grafico deve essere oggetto di un apposito studio volto a creare uno spazio urbano che rappresenti l'identità del centro della frazione e non rappresenti, come nella contemporaneità, la viabilità di attraversamento sovralocale del nucleo.

Quantificazione e consistenza degli standard

Ai fini della dotazione di standard possono essere conteggiati i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o cedute all'amministrazione comunale, nonché servizi ed attrezzature anche private, di uso pubblico o di interesse generale regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati. Essi sono computati in misura corrispondente alla effettiva consistenza delle rispettive superficie lorde di pavimento, realizzate anche in sottosuolo o con tipologia pluripiano, e relative aree di pertinenza.

Sono escluse dal computo degli spazi pubblici a parco, gioco e sport, le fasce di rispetto stradale e cimiteriale, fatte salve quelle poste in continuità ad ambiti di verde pubblico.

Zone a parcheggio

La tavola del Piano dei Servizi riporta, con apposito simbolo, l'individuazione delle aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici. Su dette aree possono essere realizzati parcheggi in superficie, interrati o multipiano, in relazione alle esigenze ed alla compatibilità ambientale. Dette aree devono essere pubbliche o asservite ad uso pubblico con apposito atto, ai sensi della L.R. 12/2005 e successive integrazioni.

Su dette aree possono inoltre essere realizzati, nel sottosuolo o in costruzioni multipiano, parcheggi privati con apposita convenzione che definisca le finalità, le modalità di realizzazione e di manutenzione, la durata dell'uso privato o del diritto di superficie e le modalità di cessione al Comune.

Le aree a parcheggio di uso pubblico, funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e terziari, possono essere delimitate da recinzione con accesso a chiusura controllata, per esigenze di sicurezza, previa stipula di apposita convenzione tra le aziende interessate ed il comune, ove cio' non contrasti con le esigenze di pubblico interesse.

Piani esecutivi e/o Interventi Convenzionati

Il parametro da utilizzare, nei piani attuativi e nei PCD convenzionati, per il calcolo delle aree standard di competenza degli insediamenti residenziali è pari a 36,00 mq./abitante, determinati utilizzando il parametro di 150,00 mc per abitante.

I parametri da utilizzare nel caso di funzioni diverse dalla residenza sono quelli prescritti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. pari al 20% della superficie del lotto per le funzioni industriali ed il 100 % della s.l.p. per le funzioni commerciali e similari.

Si precisa inoltre che il parametro per le funzioni commerciali per medie strutture di vendita di II livello di tipo alimentare è pari al 200%.

Ai fini della verifica della dotazione di servizi e attrezzature standard sono computabili le superfici lorde di pavimento, realizzate anche nel sottosuolo e con tipologia pluriplano e relative aree di pertinenza.

Per la quota non reperita all'interno del P.A. e nei Permessi di Costruire Convenzionati e necessaria al raggiungimento dei parametri suddetti, si procederà alla monetizzazione o al reperimento della stessa nelle zone previste dal P.G.T. per attrezzature collettive - standard urbanistici.

Nei piani attuativi di recupero del patrimonio edilizio, la localizzazione di aree pubblico o di uso pubblico o generale è subordinata alla verifica in sede progettuale della possibilità ed opportunità di tale previsione, in relazione alla dimensione e conformazione dell'area, alle esigenze tecnico-costruttive della edificazione ed ai vincoli di carattere ambientale.

Nei piani attuativi, le aree destinate a standard urbanistici, spazi ed attrezzature pubbliche indicati nella tavola del piano dei servizi, potranno, in sede di progettazione, essere ubicate diversamente da come indicato, purchè all'interno del perimetro del piano attuativo stesso e nel rispetto dei limiti quantitativi e di destinazione previsti; qualora le aree standard siano indicate nell'azzonamento in adiacenza ai P.A. la progettazione del piano attuativo potrà essere estesa anche alle stesse aree, quando cio' si renda opportuno per un piu' razionale assetto dell'intero comparto e per una miglior qualità dell'intervento.

Regime delle aree
Le aree pubbliche e di interesse pubblico o generale sono di proprietà comunale o destinate a diventare tali con l'attuazione del P.G.T. ovvero ad essere assoggettate a servitù di uso pubblico, ad eccezione delle aree per le attrezzature religiose, essendo le stesse aree riservate in proprietà e in gestione agli Enti di culto e religione istituzionalmente competenti. Su dette aree viene confermata l'utilizzazione specifica e la servitù di uso pubblico è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli Enti di culto e religione già forniscono alla comunità in adempimento ai propri fini di Istituto. E' ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio e/o le attrezzature a proprie spese su area pubblica di interesse pubblico o generale e su progetto conforme alle esigenze collettive, assumano la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali, con le modalità e per una durata temporale che l'Amministrazione Comunale provvederà a definire con apposita convenzione.

Aree ed attrezzature private al servizio degli insediamenti
Negli elaborati di piano dei servizi e piano delle regole sono state rappresentate con apposita retinatura grafica e apposizione delle sigle di seguito indicate: le aree destinate a parcheggio privato e funzionali agli insediamenti residenziali (Ppr), artigianali (Ppa) e commerciali (Ppc). L'inserimento delle suddette aree tra le aree di interesse pubblico e generale non costituisce vincolo preordinato all'esproprio; pur restando di proprietà privata le aree hanno una fruizione da parte di terzi e pertanto costituiscono parte del sistema dei servizi comunali.

Parcheggi pubblici e parcheggi privati di uso pubblico
I parcheggi pubblici e parcheggi privati ad uso pubblico individuati negli elaborati del piano dei servizi e nel piano delle regole possono essere oggetto di monetizzazione, nel caso si rilevi l'esigenza di creazione di un nuovo accesso dalla viabilità pubblica al lotto edificato e/o di completamento. Qualora vi siano degli spazi a parcheggio pubblico non rappresentati nelle tavole di piano e qualificati come tali negli elaborati allegati ai titoli abilitativi edilizi dovranno essere assimilati alla conformità dei luoghi conferita alle suddette aree e potranno avvalersi del succitato disposto regolamentare.

NORMA SPECIALE
Ai sensi dell'art. 8 punto2 e ter) della L.R. 12/2005 e s.m.i. si esclude la possibilità di insediamento di campi di sosta o di transito per i nomadi sull'intero territorio comunale di Mariano Comense, poiché non vi sono luoghi idonei.

ART.29 – MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI

Il ricorso alla monetizzazione delle aree per servizi è possibile per le casistiche di seguito elencate, fatto salvo quanto puntualmente disposto dai disposti del Documento di Piano e del Piano delle Regole per specifici interventi di seguito elencati:

A discrezione della Amministrazione Comunale, nell'ambito dei Piani Attuativi o dei Permessi di Costruire Convenzionati, individuati dal PGT o fino ad una quota massima da definirsi in fase convenzionale.

Tale monetizzazione è possibile esclusivamente qualora non siano cedute e realizzate opere ritenute utili e necessarie per il corretto sviluppo del sistema dei servizi.

Il valore unitario di monetizzazione è determinato annualmente dall'Amministrazione Comunale sulla base del reale costo di acquisizione e attrezzatura delle aree suddivise secondo le tipologie di servizio.

Le risorse finanziare acquisite dall'Amministrazione a seguito della monetizzazione devono essere impiegate per:

- il miglioramento delle condizioni di accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale;
- il reperimento di parcheggi pubblici;
- la costruzione del sistema del verde attrezzato e di interesse naturalistico e paesistico-ambientale;
- la creazione o il mantenimento di strutture o di attività di utilità collettiva e comunitaria

ART. 30 -IT - IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE PUBBLICO

Descrizione - Destinazione

Le zone IT sono costituite da parti del territorio occupate o destinate ad impianti tecnologici di interesse pubblico (serbatoi e attrezzature dell'acquedotto comunale, impianti di depurazione acque, cabine di trasformazione dell'energia elettrica, attrezzature telefoniche, raccolta differenziata rifiuti , ecc.).

Modalità di intervento

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, ampliamento degli impianti esistenti, nonchè costruzione di nuovi impianti sulla base di comprovate esigenze tecnologiche o di pubblica utilità.

Nel caso di intervento di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione devono essere previste opere a verde od interventi atti al mascheramento ed all'attenuazione dell'impatto ambientale e paesaggistico dei manufatti.

ART. 31 - AMBITI SPECIALI

ART. 31.1 - AREA DI RISPETTO CIMITERIALE

Queste zone comprendono le aree destinate a costituire l'area di rispetto cimiteriale e le aree di rispetto per l'allontanamento delle costruzioni dalle linee di traffico.
In dette zone è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione; è consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Le aree di rispetto devono essere mantenute in condizioni decorose, con tassativo divieto di costituire depositi, discariche, cimiteri di automezzi e quant'altro non confacente al decoro urbano.

Nelle stesse è prescritta la conservazione del patrimonio arboreo esistente, fatti salvi gli interventi di manutenzione e avvicendamento delle alberature: esse potranno essere soggette coattivamente a piantumazione.

Il vincolo di zona di rispetto che si sovrapponga ad altre destinazioni è da intendersi come vincolo superiore.

Nella zona di rispetto cimiteriale, ove non contrastino con il rispetto dei servizi cimiteriali, può essere consentita la realizzazione di attrezzature di interesse generale, quali parcheggi, chioschi, ecc., purchè realizzate in materiale leggero e facilmente amovibile, imponendo in ogni caso il vincolo di precarietà.

Nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriali ai sensi del testo unico sulle leggi sanitarie, modificato dall'art. 28 della L. n° 166 del 1. 08.2002 (G.U. n° 181 S.O. del 03.08.02) è vietata la nuova edificazione e per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell' art. 3 del D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.

Le attrezzature di interesse generale possono essere realizzate solo in ambiti non appartenenti alla rete ecologica provinciale.

ART. 31.2 - IMPIANTO DI DEPURAZIONE E FASCIA DI RISPETTO

Negli elaborati di piano è individuato l'impianto di depurazione esistente, di cui recentemente sono stati effettuati degli interventi di potenziamento, con la relativa fascia di rispetto secondo i disposti della delibera interministeriale del 21 febbraio 1977 e nel decreto legge n.152 dell'11 maggio 1999.

La fascia di rispetto determina un vincolo di inedificabilità per abitati, residenziali ed industriali di 100 m, calcolata dalla delimitazione dell'impianto di depurazione, così come meglio rappresentato negli elaborati di piano.
Gli interventi debbono verificare la compatibilità con i venti dominanti ed un corretto inserimento ambientale.

ART. 31.3 - ZONE DI RISPETTO DELLA VIABILITA'

Per le zone di rispetto relative alla viabilità e per le linee di arretramento dell'edificazione vedasi apposito capitolo. Ove un lotto edificabile abbia una porzione ricadente in zona di rispetto stradale, la stessa può essere conteggiata ai fini della verifica della densità edilizia, del rapporto di copertura e della percentuale del lotto a verde; nel caso di piani attuativi, tale criterio si applica solo alle aree comprese nel perimetro del P.A..
Nelle aree appartenenti alla fascia di rispetto con destinazione diversa da quella agricola sono ammessi tutti gli interventi previsti dalla normativa della zona di appartenenza, previa autorizzazione dell'Amministrazione Provinciale.

ART. 31.4 - ZONE DI RISPETTO DELLA FERROVIA - IMPIANTI FERROVIARI

Negli elaborati di piano è individuata la linea ferroviaria F.N.M. – Linea Milano – Asso e le aree connesse alla medesima con la relativa fascia di rispetto.

ART. 31.4 a - IMPIANTI FERROVIARIO

L'ambito impianti ferroviari è destinato alla sede delle linee ferroviarie, alle relative opere d'arte, quali sovrappassi, sottopassi ecc..edifici ed attrezzature delle stazioni, degli scali merci e di servizio dell'esercizio ferroviario (sottostazioni elettriche, case cantoniere ecc..), strade di servizio, spazi di parcheggio e di viabilità connessi alle stazioni.

ART. 31.4 b – FASCIA DI RISPETTO

Lungo la linea ferroviaria devono essere osservate le disposizioni del D.P.R. 11.07.1980 n° 753 e le fasce di rispetto previste dall'art. 49, pari a 30 metri dalla piu' vicina rotaia a destra ed a sinistra della linea ferroviaria come meglio rappresentato nelle cartografie di piano.
Le aree non ancore edificate devono rispettare quanto previsto dall'art. 3, comma 2 del DPR 18/11/1998 n° 459 in merito all'obbligo del titolare del titolo abilitativo di porre in atto, a proprio carico, tutti quegli interventi per il rispetto dei limiti stabiliti per l'inquinamento da rumore avente origine dall'esercizio dell'infrastruttura ferroviaria all'interno delle fasce di pertinenza individuate al comma 1 del precitato art. 3.
Si richiama altresì l'art. 25 della Legge n° 210/85, per quanto attiene gli accertamenti urbanistici e per le intese riguardanti l'inserimento nel tessuto urbanistico delle opere stesse.

ART. 32 - VIABILITA'

Il P.G.T. definisce negli elaborati di piano le strutture esistenti ed in progetto al servizio della mobilità sul territorio. Su dette aree è vietata qualsiasi edificazione.
Il PUMS costituisce parte integrante della presente strumentazione urbanistica e le previsioni progettuali ivi contenute sono riportate negli elaborati di piano al fine di definire vincolo preordinato all'esproprio.

ART. 32.1 - AREE PER LA VIABILITÀ

Le aree interessate alla viabilità comprendono:
- le sedi stradali e relative pertinenze;
- i nodi stradali.

Le aree comprese in tali zone non possono essere computate nel calcolo delle volumetrie edificabili.

Per le nuove strade o per gli adeguamenti di quelle esistenti, il tracciato esatto, gli allineamenti e la puntuale indicazione delle aree di ingombro, comprese quelle relative alle intersezioni, potranno subire lievi modifiche in sede di progettazione esecutiva.

La viabilità secondaria esistente alla data di adozione del P.G.T., e non indicata nella planimetria di Piano, si intende confermata; eventuali adeguamenti saranno oggetto di specifici progetti esecutivi, con possibilità di rettifica degli allineamenti e dei calibri stradali in relazione alle particolari esigenze riscontrate.

Nell'attuazione del P.G.T. l'Amministrazione Comunale potrà chiedere la modifica o la soppressione delle immissioni e degli accessi carrai esistenti che risultino difformi dalle presenti norme e dalle indicazioni grafiche del P.G.T.
Si richiama inoltre la disposizione della L. 28.6.1991 n° 208 relativa alla individuazione degli itinerari ciclabili e pedonali, nonchè le disposizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 32.2 - CARATTERISTICHE DELLE STRADE

Oltre alle indicazioni riportate sulla tavola del Documento di Piano - Piano delle Regole, le caratteristiche della viabilità sono definite dalle previsioni viabilistiche rappresentate nella tavola del Piano delle Regole e dai progetti esecutivi.
L'arretramento della edificazione dalle strade è determinato dalle fasce di rispetto indicate sulla tavola di piano del governo del territorio oltre che dal D.M. 1 aprile 1968.
Negli altri casi l'edificazione dovrà risultare arretrata dal confine stradale, come di seguito indicato, in conformità al D.M. 2 aprile 1968:

strada con larghezza	arretramento
sino a 7,00 m.	m. 5
oltre 7,00 m. sino a 15,00 m.	m. 7,50
oltre 15,00 m.	m. 10

I calibri indicati in tabella si riferiscono all'ingombro della solo corsia di marcia senza tenere conto di marciapiedi e/o banchine.

A – VIABILITÀ DI INTERESSE SOVRALOCALE

Decreto Legislativo N. 285 del 30/04/1992 Nuovo codice della strada
emessa da: Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti - Pubblicazione della norma sulla G.U. n. 114 del 18/05/1992 - articolo 2 - Definizione e classificazione delle strade
B - Strada extraurbana principali

A1- VIABILITA' SOVRALOCALE ESISTENTE

- S.P. 32- Novedratese

Gli interventi di tipo viario e di tipo manutentivo rispetto alla viabilità in banchina o di arroccamento dovranno essere conformi ai disposti previsti dalla secondo le prescrizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada D.P.R. 16.12.1992 n° 495.

B- STRADE URBANE, DI SCORRIMENTO, LOCALI E DI QUARTIERE

Decreto Legislativo N. 285 del 30/04/1992 Nuovo codice della strada
emessa da: Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti - Pubblicazione della norma sulla G.U. n. 114 del 18/05/1992 - articolo 2 - Definizione e classificazione delle strade
C - Strada extraurbana secondaria: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.
Strada locale: strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata ai fini di cui al comma 1 non facente parte degli altri tipi di strade

B1 – strade esistenti ad una corsia per senso di marcia, aventi larghezza complessiva esistente. Fatto salvo adeguamenti necessari secondo quanto previsto nelle indicazione dettate dal Piano viario e dal codice della strada.

Il progetto della nuova viabilità pubblica, degli adeguamenti stradali e le rotatorie di svincolo degli incroci stradali sono indicativamente rappresentate negli elaborati del piano del governo del territorio.

La loro esatta localizzazione e le caratteristiche dimensionali saranno quelle definite nel progetto dell'opera pubblica, oggetto di apposita approvazione da parte dell'organo comunale competente.

I nuovi tratti stradali, le riqualifiche dei tratti esistenti e gli interventi sulle intersezioni, dovranno essere progettati secondo quanto richiesto dalla normativa regionale vigente, approvata con DGR del 27.09.2006 n° 8/3219.

ART. 32.3 . ALBERATURE STRADALI

Sono rappresentati i viali alberati esistenti ed i viali alberati in progetto.
Le alberature stradali costituiscono parte integrante delle connessioni della rete ecologica comunale (REC) con la rete ecologica sovralocale (RER e REP)

ART. 32.4 - FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITÀ E LINEE DI ARRETRAMENTO

Le fasce di rispetto laterali alla maglia della mobilità sono definite secondo le prescrizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada D.P.R. 16.12.1992 n° 495, oltre che dalle indicazioni grafiche della tavola di P.G.T.

In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione, salvo la realizzazione delle recinzioni, delle opere di urbanizzazione primaria e l'installazione di impianti per la distribuzione del carburante ed eventuali attrezzature ad essi connesse, nonchè recinzioni, pensiline per i pubblici servizi di trasporto, nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente. L'eventuale installazione di mezzi pubblicitari deve essere conforme alle disposizioni dell'art. 47 e seguenti del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada D.P.R. 16.4.1992 n° 495, per quanto riguarda caratteristiche, ubicazione, modalità, ecc.

E' ammesso il restauro, la manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici esistenti, senza incremento di volume e/o di superficie utile.
In taluni casi, rappresentati sulla tavola del Piano delle Regole, la fascia di rispetto è sostituita dalla linea di arretramento, la quale costituisce il limite entro il quale non è ammesso edificare alcuna nuova costruzione, ricostruzione conseguente a demolizioni integrali e ampliamento fronteggiante le strade, che riducano la distanza dalle stesse rispetto gli allineamenti esistenti.

Prescrizione puntuale
Gli impianti di distribuzione del carburante dovranno essere integrati limitando gli interventi ammessi nei soli tratti stradali non interessati dalla rete ecologica provinciale.

INCENTIVO ALLA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO PERCORSO PUBBLICO DI COLLEGAMENTO TRA VIALE PIAVE E VIA XX SETTEMBRE

Alle aree che verranno utilizzate per l'attuazione della previsione di un nuovo percorso pedonale di collegamento tra Viale Piave e via XX Settembre viene assegnata una premialità volumetrica pari a 1.000,00 mc., quale compensazione per la realizzazione e cessione dell'opera al Comune.
Il nuovo percorso da realizzare dovrà interessare una superficie non inferiore a mq. 900,00 e dovrà avere larghezza media non inferiore a ml. 10,00, fatta salva la possibilità da parte dell'amministrazione comunale di autorizzare, nell'ambito della progettazione esecutiva dell'opera, dimensioni e calibri diversi.

La volumetria generata dalla realizzazione di detta opera, potrà essere utilizzata in ambito di tessuto urbano consolidato, in deroga ai disposti inerenti il trasferimento delle capacità edificatorie di cui all'art. 6 delle presenti norme, mediante lo strumento del Permesso di Costruire Convenzionato che disciplini tempi e modi di attuazione degli interventi.
Il trasferimento della capacità edificatoria di cui sopra dovrà rispettare tutti i parametri dell'ambito urbanistico del lotto di destinazione, fatta eccezione per l'altezza massima di zona, che potrà essere aumentata di ml. 3,00 ed un piano fuori terra.

ART. 33 - SPAZI PER IL PARCHEGGIO

La realizzazione di interventi sul territorio comunale prevede la verifica di dotazione di spazi da destinare a parcheggio indicata negli articoli sotto riportati, in relazione alla modalità di attuazione.

ART. 33.1 -INTERVENTI DIRETTI

Nel caso di interventi diretti deve essere verificata la dotazione di posti auto di seguito rappresentata

POSTI AUTO PRIVATI INTERNI
In tutti gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopralzo e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, recupero ai fini abitativi del sottotetto con formazione di nuove unità immobiliari, devono essere previsti spazi privati per il parcheggio, ai sensi dell'art. 41 della L. 1150/1942, in misura non inferiore ad 1/10 del volume. Ai fini della verifica delle superfici minime di cui sopra possono essere computati anche le aree di manovra.

POSTI AUTO PRIVATI ESTERNI
Otre agli spazi per il parcheggio di cui al precedente comma, per tutti gli interventi edilizi ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria non comportanti l'aumento del carico urbanistico rispetto all'esistente devono essere reperiti, nelle aree di pertinenza dei fabbricati, all'esterno della recinzione, in prossimità dalla strada o in posizione facilmente accessibile da questa i seguenti

A) Negli interventi a destinazione residenziale che prevedono la realizzazione di tre o più nuove unità immobiliari, n. 2 posti auto per ogni unità immobiliare. Di questi è possibile monetizzare il 50% qualora sia dimostrata l'impossibilità alla realizzazione in rapporto allo stato dei luoghi. Il valore unitario di monetizzazione è definito secondo quanto stabilito nell'apposito capitolo.
I posti auto privati esterni di cui al presente capoverso devono essere progettati per garantire servizio di parcheggio ai residenti ed agli utenti dei fabbricati; possono essere utilizzati per concorrere alla verifica della dotazione degli spazi a parcheggio interni di cui al primo comma; si configurano come parti comuni degli edifici disciplinati dai regolamenti condominiali; possono essere regolati da accesso a chiusura controllata a condizione che , in corrispondenza dell'accesso carraio, venga posizionata pulsantiera che consenta l'accesso da parte degli utenti.

B) Negli interventi a destinazione non residenziale che prevedono la realizzazione di nuova SLP uguale o maggiore a 100 mq, n. 1 posto auto ogni 50 mq. di SLP. Di questi è possibile monetizzare il 50% qualora sia dimostrata l'impossibilità alla realizzazione in rapporto allo stato dei luoghi. Il valore unitario di monetizzazione è definito secondo quanto stabilito dall'apposito articolo.
Per le destinazioni d'uso Commercio e Ricettivo, la quota di parcheggio esterno è raddoppiata.
I posti auto privati esterni di cui al presente capoverso devono essere progettati per garantire servizio di parcheggio agli utenti degli edifici realizzati; possono essere utilizzati per concorrere alla verifica della dotazione degli spazi a parcheggio interni di cui al primo comma ; possono essere regolati da accesso a chiusura controllata previa stipula di apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale che regolamenti gli orari di apertura e chiusura in coerenza con le attività svolte nell'edificio di cui sono pertinenza.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LA VERIFICA DEI POSTI AUTO PRIVATI ESTERNI

La superficie minima di ogni posto auto privato esterno non deve essere inferiore a 12,50 mq (5,00 m. x 2,50 m.) =.

Nei casi di edifici con destinazione plurime, la dotazione di posti auto privati esterni dovrà essere verificata per ogni singola destinazione.
Qualora, a causa della particolare conformazione del lotto o per scelta progettuale, si proceda alla localizzazione dei posti auto privati esterni "in linea" o "a pettine" sulla strada pubblica, gli stessi perdono la natura di parcheggio privato a servizio del fabbricato erigendo e verranno assoggettati all'uso pubblico, attraverso specifico impegno da inserire nell'atto di asservimento urbanistico.
Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione (senza demolizione e ricostruzione) che prevedono il cambio destinazione d'uso o l'aumento del carico urbanistico rispetto all'esistente, qualora sia dimostrata l'impossibilità tecnica al reperimento DI POSTI AUTO PRIVATI ESTERNI è consentita la totale monetizzazione.
I POSTI AUTO PRIVATI ESTERNI non sono dovuti negli interventi preceduti da pianificazione attuativa o da permesso di costruire convenzionato, salvo quanto diversamente previsto dal piano attuativo stesso, in quanto la loro funzione viene assolta dalla verifica degli standard urbanistici.
I POSTI AUTO PRIVATI ESTERNI non sono dovuti negli interventi che prevedono la modifica di destinazione d'uso senza opere all'interno di fabbricati esistenti

ART. 33.2 -INTERVENTI CONVENZIONATI

Nel caso di cessione di aree per parcheggio pubblico e/o in ambiti sottoposti a P.L. e/o Pdc non si applica la verifica della dotazione dei parcheggi privati di uso pubblico al di fuori della recinzione dei lotti. La dotazione di parcheggio esterna ai lotti deve essere compresa nell'ambito della dotazione di aree standard a parcheggio pubbliche e/o di uso pubblico.

ART. 34 - NORME SPECIALI PER ELETTRODOTTI – IMPIANTI E CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA – IMPIANTI SOLARI

Per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica valgono le seguenti norme speciali:

1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste, con altezza massima fuori terra non superiore a ml. 3,50 salvo casi eccezionali di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici, per i quali l'Amministrazione Comunale valuterà di volta in volta.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici nei piani di lottizzazione, il lottizzante dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb. n° 227 del 13.1.1970.

In particolare dovranno essere indicati negli elaborati del P.L. anche gli impianti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica ed eventuali cabine di trasformazione, con un esplicito riferimento nella convenzione, di far carico ai lottizzanti dei relativi oneri di realizzazione, previ accordi con l'E.N.E.L. in merito alla loro dislocazione.

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

ART 34.1 – ELETTRODOTTI MEDIA TENSIONE (MT)

Le aree sottoposte a Vincolo di Elettrodotto sono soggette alle norme vigenti in materia di sicurezza, fasce di sicurezza, inedificabilità e successive modifiche ed integrazioni.
Per le costruzioni ricadenti nelle vicinanze di linee elettriche di media tensione (MT) individuate dagli elaborati del P.G.T., all'atto della richiesta dell'intervento edilizio, dovrà essere dimostrato che tali costruzioni, se prevedono la presenza di più di quattro ore giornaliere, ricadono all'esterno delle fasce definite secondo la metodologia di cui ai disposti normativi vigenti in materia.
Le distanze di Prima Approssimazione dovranno essere puntualmente verificate dall'Ente Gestore delle linee e secondo la metodologia di cui al sopracitato Decreto Ministeriale. Tali verifiche condotte dovranno essere corredate dalla richiesta di parere di ARPA.

ART 34.2 - FASCE DI RISPETTO DELLE RETI TECNOLOGICHE

Per le fasce di rispetto delle reti tecnologiche (linee elettriche, telefoniche, impianti di telecominicazione e radiotelevisione) di cui agli Enti Gestori in attuazione delle specifiche Leggi e Regolamenti e rappresentate negli elaborati di piano.
In particolare la distanza di rispetto delle parti in tensione di una cabina o di una sottostazione elettrica deve essere uguale a quella prevista, secondo i disposti D.P.C.M. 23/04/1992, per la più alta tra le tensioni presenti nella cabina o sottostazione stessa.
La dimensione delle fasce di rispetto per i metanodotti è prescritta dal D.M. 24/11/1984 ed è definita, per categoria di posa:

- A distanza (m) 10,00
- B distanza (m) 5,00
- C distanza (m) 3,50
- D distanza (m) 1,50–3,50 * (*= distanza dipendente dal diametro dei tubi) (Fonte: D.M. 24 novembre 1984)

ART.34.3 – IMPIANTI TERMICI SOLARI E FOTOVOLTAICI

Il titolo abilitativo necessario per l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici e quello stabilito dalla legge.
E' vietata l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici, a terra ovvero su strutture di supporto che si configurino come coperture al suolo:

- nelle aree destinate all'attività agricola;
- nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica.

ART. 35 - NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE

ART. 35.1 - TUTELA DELL'AMBIENTE E SVILUPPO DEL PATRIMONIO ARBOREO

Qualsiasi intervento sul territorio comunale deve avvenire senza arrecare pregiudizio ai valori dell'ambiente naturale e del paesaggio; in particolare dovranno essere tutelate le risorse naturali, edifici che costituiscono testimonianza della civiltà, tradizioni e costumi del passato.

In tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato è prescritta la sistemazione a verde delle aree di pertinenza delle costruzioni, con la collocazione a dimora di alberature costituite da essenze tipiche della vegetazione locale. Numero, quantità, dimensioni e caratteristiche delle alberature dovranno essere indicati nei progetti.

Lungo le recinzioni dovrà essere preferibilmente accostata una siepe di essenze locali o tradizionali.
Il progetto dell'impianto arboreo dovrà essere esplicitato negli elaborati a corredo dei progetti dell'intervento edilizio e la piantumazione dell'area dovrà avvenire prima del rilascio della licenza d'uso dei fabbricati.

Gli ambiti boscati sono sottoposti a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs n° 42/2004 e s.m.i. ed ai disposti normativi forestali nazionali (D.lgs n° 34/2018) e regionali (L.R. 31/2008 e R.R. 5/2007) che normano le attività in tali aree. La trasformazione degli ambiti boscati può avvenire solo con le modalità previste dal PIF ed in caso di contrasto il PIF prevale sul PGT

La regolamentazione degli interventi sul patrimonio arboreo esistente, nella diversa caratterizzazione è demandato ad apposito allegato al Regolamento Edilizio Comunale.

ART. 35.2 - AMBITI SOGGETTI A VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE

Agli ambiti interessati ai vincoli paesistico - ambientale di cui alla L. n° 1497/39, D.M. 15.9.1973 e L. n° 431/85, ora D. Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. , si applicano le disposizioni previste dalle suddette leggi e dai provvedimenti in attuazione delle stesse.

ART. 35.3 - PROGETTO DI CONNESSIONE DELLA RETE VERDE CON LA RETE ECOLOGICA SOVRALOCALE ED INDICAZIONI PAESISTICHE

Il P.G.T. prevede, all'interno del documento di piano e del piano delle regole un progetto urbano di interconnessione tra gli ambiti della rete verde e gli ambiti appartenenti alla rete ecologica sovraordinata (regionale RER e provinciale REP) quest'ultima così come declinata nell'ambito della sua miglior definizione nel progetto urbanistico.

Vengono altresì introdotti dei disposti normativi puntuali per la salvaguardia dei contesti di rete ecologica sia locale che sovraccomunale, i quali rivestono anche un elevato valore di natura paesaggistica.

PARCHI URBANI ED AREE PER LA FRUIZIONE – ELEMENTI DI CONNESSIONE DEL VERDE URBANO CON AREE PUBBLICHE

Sono parchi urbani esistenti e previsti dalla pianificazione comunale i quali, per dimensione e bacino d'utenza, hanno valenza a scala sovraccomunale nonché aree private per la fruizione destinate anche ad attività sportive. Essi sono funzionali alla creazione di un sistema di connessioni, attraverso percorsi ciclopedonali, corridoi ecologici ed interventi paesistici che mettano in relazione le aree tra di loro e gli ambiti ubicati all'interno della rete ecologica provinciale.
Sono previsti interventi di manutenzione conservativa di tipo naturalistico e di sostituzione degli impianti arborei o arbustivi deperiti o morti.

PERCORSI DI INTERESSE PAESISTICO : I SENTIERI

Sono individuati e valorizzata la sentieristica che attraversano ambiti di qualità paesistica o che collegano mete di interesse storico e turistico, anche di importanza minore. Lungo tali percorsi vengono altresì individuati quei tratti o i luoghi dai quali si godono ampie viste, che permettono di cogliere in modo sintetico, i caratteri distintivo del paesaggio.
In relazione alla funzione di connessione tra la sentieristica comunale ed i percorsi di interesse sovralocale, gli stessi dovranno essere oggetto di opere di tipo manutentivo.
E' vietata la chiusura delle percorrenze. Gli interventi debbono essere effettuati con materiali che si inseriscano in modo coerente con il contesto di appartenenza e devono essere sottoposti all'esame della commissione paesaggio comunale, nonché al rilascio di titolo da parte del Comune.

ART. 35.4 - INGEGNERIA NATURALISTICA

Gli interventi che interessano i laghi, gli stagni, le torbiere , corsi d'acqua, prati magri, brughiere ed altri habitat caratterizzati da delicati equilibri ecologici sul territorio dovranno essere realizzati secondo interventi di ingegneria naturalistica la Direttiva concernenti i criteri ed indirizzi per l'attuazione degli interventi di Ingegneria Naturalistica sul territorio della Regione – D.G.R. n° 6/6586 del 19.12.1995 oltre che del " Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" approvato dalla Regione Lombardia con D.G.R. 6/48740 del 27.02.2000.

ART. 35.5 – FASCIA DI RISPETTO - ART. 18 – N.T.A. P.T.C.P PROVINCIA DI COMO

Negli elaborati di piano è stata rappresentata una fascia di rispetto per gli edifici sottoposti a vincolo ai sensi del D.lgs n° 42/2004 e s.m.i., ove valgono i disposti di cui all'art 18 delle N.T.A. del P.T.C.P.
L'inedificabilità delle aree appartenenti alla fascia di rispetto è volta a preservare l'identità degli edifici che rivestono un particolare valore storico- architettonico ed ambientale.

ART. 36.1 – NORME TECNICHE PER LA FATTIBILITA' GEOLOGICA E SISMICA POLIZIA IDRAULICA: RETICOLO IDRICO MINORE E PRINCIPALE PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO DEL BACINO DEL PO (PAI) PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI (PGRA 2022-2023)

L'intero studio geologico e sismico, lo studio di polizia idraulica del reticolo idrico minore e principale con il recepimento delle indicazioni del PAI, del PGRA 2022 e della Variante PGRA di agosto 2023 redatti dal Geologo Dott. Vittorio Buscaglia comprensivi di tutti gli elaborati grafici e normativi costituiscono parte integrante del Piano del Governo del Territorio.
Le aree libere edificabili classificate dal P.G.R.A. e PAI in zona P2/M – aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti e Eb- Aree di dissesto PAI esondazioni : aree a pericolosità elevata individuate negli elaborati di piano sono inedificabili fino all'eliminazione del vincolo da parte di Regione Lombardia.

Si riporta di seguito una sintesi delle norme tecniche di attuazione dello studio di settore.

-estratto Norme Tecniche Per Fattibilità Geologica (Tavv. 7-8)

In base a quanto indicato nella DGR 2616/2011 all'allegato B punto 3.1, "la carta di fattibilità geologica è una carta di pericolosità che fornisce le indicazioni in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio". Al punto 3.2 si precisa che "non è richiesta l'individuazione nella carta di fattibilità dei perimetri delle aree di tutela assoluta e di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile, delle fasce di rispetto del reticolo idrico principale e minore, nonché dei cimiteri e dei depuratori, in quanto soggette a specifica normativa. L'attribuzione della classe di fattibilità di tali aree deve derivare esclusivamente dalle caratteristiche geologiche delle stesse". Nel caso di Mariano Comense, alle fasce di rispetto del reticolo minore è stata attribuita la classe di fattibilità proporzionale al pericolo idraulico elevato che le caratterizza.

Le classi di fattibilità geologica sono individuate in base alla pericolosità attribuita ai poligoni di ingresso individuati nella Carta di Sintesi come indicato al punto 3.2, Tab. 1, Tab. 1 bis e Tab 2 dell'allegato B della D.G.R. n° IX/2616 del 30 novembre 2011. Per le aree delimitate dal PGRA si fa riferimento a quanto indicato nella DGR X/6738 del 19/06/2017.

Le Norme Tecniche di Fattibilità geologica sono lo strumento per l'utilizzo della Carta della Fattibilità Geologica delle azioni di piano e ne riportano la relativa normativa d'uso.

NB: nel caso di aree ricadenti contemporaneamente in più poligoni nella Carta di Sintesi si dovranno considerare le limitazioni e le indicazioni di ciascuna criticità. Eventuali criticità, individuate nella carta di sintesi e attribuibili a classi di fattibilità inferiori, dovranno comunque essere affrontate nella loro specificità anche se il sito in oggetto ricade nella classe superiore per gli aspetti prevalenti.

Le aree oggetto di ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica, nel caso di cambio di destinazione d'uso dei siti da artigianale/produttivo/industriale a residenziale/verde pubblico, prima del rilascio della concessione edilizia dovranno essere oggetto di indagini di tipo ambientale volte a caratterizzare i terreni ed individuare eventuali contaminazioni causate da attività antropiche precedenti (industrie, laboratori artigiani, discariche ecc.) almeno a carico della matrice suolo e/o dei riporti presenti.

CLASSE 2

Modeste limitazioni all'uso del suolo
La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso del suolo, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di particolari opere di difesa.

Ricade in classe 2 buona parte delle aree centro orientali e meridionali del territorio comunale, in quanto aree in cui la pericolosità idrogeologica e geomorfologica è generalmente bassa. Tali aree sono caratterizzate da topografia sub-pianeggiante con media vulnerabilità dell'acquifero. Risulta a bassa pericolosità anche il settore settentrionale del territorio che presenta caratteristiche del sottosuolo eterogenee compreso tra i torrenti Terrò e Lottolo.

Classe 2a

Ricostruire la stratigrafia geotecnica con grado di approfondimento proporzionale all'entità dell'intervento in progetto.
Valutare necessità di isolamento/impermeabilizzazione degli interrati e prevedere un efficiente sistema di drenaggio delle acque meteoriche ai sensi del R.R. n.7. del 23 novembre 2017 sull'invarianza idraulica.
Verificare eventuali interferenze con le dinamiche indicate nelle classi di fattibilità dei terreni limitrofi e, nel caso, eseguire eventuali studi di approfondimento e proporre soluzioni migliorative.

Classe 2b

Ricostruire la stratigrafia geotecnica con grado di approfondimento proporzionale all'entità dell'intervento in progetto. Operare tenendo conto della vulnerabilità della falda freatica contenuta nei terreni permeabili, sebbene generalmente sita a profondità maggiore di 10 m.
Valutare necessità di isolamento/impermeabilizzazione degli interrati e prevedere un efficiente sistema di drenaggio delle acque meteoriche ai sensi del R.R. n.7. del 23 novembre 2017 sull'invarianza idraulica.
Verificare eventuali interferenze con le dinamiche indicate nelle classi di fattibilità dei terreni limitrofi e, nel caso, condurre studi di approfondimento e proporre di soluzioni migliorative.

CLASSE 3

Consistenti limitazioni all'uso del suolo
La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso del suolo per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

Negli ambiti in classe 3 dovranno comunque essere affrontate tutte le criticità individuate nella Carta di Sintesi, anche se attribuibili alla classe 2 (es. aree in classe 3 ma ricadenti anche in ambiti con terreni disomogenei).

Classe 3a

Ricostruire la stratigrafia geotecnica con grado di approfondimento proporzionale all'entità dell'intervento in progetto.
Andrà verificata la compatibilità dell'opera in progetto nel caso di interferenze con l'acquifero captato da pozzi idropotabili posti idrogeologicamente a valle del sito.
La realizzazione di opere disperdenti delle acque piovane dovrà essere valutata puntualmente con apposite indagini che determinino la permeabilità del sottosuolo e la profondità della falda freatica, al fine di garantire la distanza di almeno 1 m tra il fondo dell'opera disperdente e il livello della falda.
In generale la profondità delle opere disperdenti non dovrà superare i 3 m, in caso di falda più superficiale si potrà ricorrere alla subirrigazione. La dispersione delle acque meteoriche raccolte da piazzali o viabilità impermeabile per superfici maggiori di 150 mq dovrà prevedere la separazione delle acque di prima pioggia. Accertare la compatibilità dell'opera se potenzialmente interferente con l'acquifero captato da pozzi idropotabili posti idrogeologicamente valle.

E' vietata la realizzazione di piani interrati, o seminterrati, non dotati di sistemi di autoprotezione e/o idonei accorgimenti edilizi e materiali adatti nei confronti del potenziale allagamento. La compatibilità con la presenza continuativa di persone dovrà essere valutata caso per caso.

E' vietato lo spandimento sul suolo dei liquami zootecnici e l'utilizzo di fertilizzanti di sintesi e di fanghi residui di origine urbana o industriale; l'utilizzo di antiparassitari è limitato a sostanze che presentino una ridotta mobilità all'interno dei suoli.
Si richiede particolare attenzione nelle valutazioni di compatibilità per la realizzazione di impianti ed insediamenti potenzialmente inquinanti.

Classe 3b

Ricostruire la stratigrafia geotecnica con grado di approfondimento proporzionale all'entità dell'intervento in progetto. Operare tenendo conto della vulnerabilità della falda freatica contenuta nei terreni permeabili a profondità inferiore a 10 m.
Andrà verificata la compatibilità dell'opera in progetto nel caso di interferenze con l'acquifero captato da pozzi idropotabili posti idrogeologicamente a valle.
La realizzazione di opere disperdenti delle acque piovane dovrà essere valutata puntualmente con apposite indagini che determinino la permeabilità del sottosuolo oltre alla compatibilità dell'opera se potenzialmente interferente con l'acquifero captato da pozzi idropotabili posti idrogeologicamente valle. La dispersione delle acque meteoriche raccolte da viabilità o piazzali impermeabili per superfici maggiori di 150 mq dovrà prevedere la separazione delle acque di prima pioggia.
Si richiede particolare attenzione nelle valutazioni per la realizzazione di impianti ed insediamenti potenzialmente inquinanti.

Classe 3c

Ricostruire la stratigrafia geotecnica con grado di approfondimento proporzionale all'entità dell'intervento in progetto. La realizzazione di opere disperdenti delle acque piovane dovrà essere valutata puntualmente con apposite indagini che determinino la permeabilità del sottosuolo e la stabilità dell'area prescelta per le opere. La campagna di indagine dovrà verificare l'eventuale presenza di materiali antropici e, nel caso, sarà necessario verificare la contaminazione o meno degli stessi anche con analisi chimiche sull'eluato mediante test di cessione.

Classe 3d

Considerata la presenza di rifiuti solidi urbani, la campagna di indagine dovrà verificare l'eventuale contaminazione dei materiali e l'assenza di circolazione di biogas nel sedime dell'opera in progetto. Dovrà essere monitorata la stabilità dei versanti del corpo della discarica.
Sul corpo della discarica è vietata la costruzione di edifici, sono ammessi solo nuovi impianti o modellazioni del piano campagna funzionali all'attività o al recupero ambientale dell'area.

Classe 3e

Per le fondazioni si dovrà preferire l'utilizzo di platee uniformemente caricate, gli interrati andranno impermeabilizzati e isolati per limitare la risalita di umidità capillare e le infiltrazioni. La fattibilità delle opere di dispersione delle acque meteoriche è subordinata alla realizzazione di prove di permeabilità in situ alla profondità della prevista dispersione, per valutarne l'efficienza. È vietata la dispersione nel primo sottosuolo in corrispondenza del ciglio e lungo i versanti collinari e le scarpate.

Classe 3f

Valutare la compatibilità degli interventi previsti con l'assetto morfologico dei luoghi, mediante analisi di stabilità del pendio.
In tali ambiti andranno previste adeguate opere di sostegno temporaneo in fase di cantiere e/o difesa e/o consolidamento definitivo degli scavi e dei riporti.
Per gli ambiti direttamente a valle di pendii franosi si dovranno valutare gli opportuni sistemi di difesa e protezione.
Andranno disciplinate e opportunamente allontanate dal versante le acque scolanti.
La realizzazione di opere disperdenti delle acque piovane dovrà essere valutata puntualmente con apposite indagini che determinino la permeabilità del sottosuolo e la stabilità del pendio in condizione di saturazione a valle dell'opera.

Classe 3g

Caratterizzare i terreni coinvolti dalle opere in progetto almeno fino alla profondità dello strato portante. Valutare necessità di isolamento/impermeabilizzazione degli interrati e prevedere un efficiente sistema di drenaggio delle acque meteoriche.
In tali ambiti andranno previste adeguate opere di sostegno temporaneo in fase di cantiere e/o difesa e/o consolidamento definitivo degli scavi.

Classe 3h

Ogni intervento dovrà essere supportato da uno specifico Studio di compatibilità Idraulica, a meno di dimostrata assenza di interferenze con la dinamica fluviale (es. recupero sottotetti, sistemazioni interne, adeguamenti igienico-sanitari, interventi in ambiti a quote palesemente superiori al battente idrico della piena di riferimento). Lo Studio di Compatibilità Idraulica dovrà tenere conto degli studi idraulici condotti sul Torrenti Terrò, Certesa e Roggia Vecchia utilizzati per l'aggiornamento della variante al PGRA 2023 (sintetizzati nel documento: Valutazione di compatibilità idraulica – Analisi preliminare, allegato al presente aggiornamento della componente geologica del PGT) o dei successivi aggiornamenti.

I nuovi interventi non devono aumentare il grado di pericolo idraulico nelle proprietà contermini e frontaliere.
A titolo di esempio e senza pretesa di esaustività, di seguito si elencano alcuni possibili accorgimenti che dovranno essere presi in considerazione per la mitigazione del rischio al fine di garantire la compatibilità degli interventi di trasformazione territoriale:

- *realizzare le superfici abitabili, le aree sede dei processi industriali, degli impianti tecnologici e degli eventuali depositi di materiali sopraelevate rispetto al livello della piena di riferimento;*
- *realizzare le aperture degli edifici situate al di sotto del livello di piena a tenuta stagna; ove possibile disporre gli ingressi in modo che non siano perpendicolari al flusso principale della corrente;*
- *ove possibile progettare la viabilità minore interna e la disposizione dei fabbricati così da limitare allineamenti di grande lunghezza nel senso dello scorrimento delle acque, che potrebbero indurre la creazione di canali di scorrimento a forte velocità;*
- *progettare la disposizione dei fabbricati in modo da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla corrente principale;*
- *favorire il deflusso/assorbimento delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo;*
- *progettare pareti perimetrali e solaio di base realizzati a tenuta d'acqua;*
- *prevedere scale/rampe interne di collegamento tra il piano dell'edificio potenzialmente allagabile e gli altri piani;*
- *progettare impianti elettrici con accorgimenti tali da assicurare la continuità del funzionamento dell'impianto anche in caso di allagamento;*
- *valutare rampe di accesso provviste di particolari accorgimenti tecnico-costruttivi (dossi, sistemi di paratie, ecc.) che impediscano l'ingresso dell'acqua;*
- *prevedere sistemi di sollevamento/pompaggio delle acque da ubicarsi in condizioni di sicurezza idraulica.*

È vietata la realizzazione ai fini abitativi o con prevedibile permanenza continua di persone sia di nuovi interrati o seminterrati, sia il recupero di quelli esistenti; è comunque concessa la manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento di carico insediativo. In fase di progetto andranno valutate e verificate le condizioni di compatibilità idraulica dell'interrato in funzione dell'uso previsto (es. è escluso lo stoccaggio di materiale inquinante, di materiale deperibile…)
Andrà verificata anche l'interferenza del progetto con le fasce di rispetto stabilite dal documento di Polizia Idraulica sul reticolo idrico minore e principale e, nel caso, andranno rispettate anche le prescrizioni e i divieti contenuti nel Regolamento di Polizia Idraulica Comunale.
Per gli ambiti PAI e/o PGRA in base all'art. 18 comma 7 delle norme di attuazione del PAI e alla d.g.r. 6738/2017 (allegato A punto 3.5.2), i soggetti attuatori di interventi sono tenuti a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dai fattori di pericolosità idraulica e idrogeologica.

Classe 3i

Come indicato al punto 3.2.2 della DGR 6738/2017, per le aree ricadenti nelle aree con pericolosità M del PGRA nell'ambito RSCM esterne all'edificato (vedi Carta dei Vincoli e Carta PAI-PGRA), gli interventi ammissibili sono solo quelli previsti per aree PAI in dissesto Eb dalle Norme sovra comunali alle quali si rimanda (art. 9 comma 6 delle NTA PAI elaborato 7, riportati integralmente nel successivo Capitolo 5), di cui si riporta un estratto:

- *gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;*
- *gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;*
- *la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;*

- *il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti 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 di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19 bis.*

È quindi vietata la realizzazione ai fini abitativi o con prevedibile permanenza continua di persone sia di nuovi interrati o seminterrati, sia il recupero di quelli esistenti.
Ogni intervento ammissibile dovrà essere supportato da uno specifico Studio di compatibilità Idraulica, a meno di dimostrata assenza di interferenze con la dinamica fluviale (es. recupero sottotetti, sistemazioni interne, adeguamenti igienico-sanitari, interventi in ambiti a quote palesemente superiori al battente idrico della piena di riferimento). Lo Studio di Compatibilità Idraulica dovrà tenere conto degli studi idraulici condotti sul Torrenti Terrò, Certesa e Roggia Vecchia utilizzati per l'aggiornamento della variante al PGRA 2023 (sintetizzati nel documento: Valutazione di compatibilità idraulica – Analisi preliminare, allegato al presente aggiornamento della componente geologica del PGT) o dei successivi aggiornamenti.
I nuovi interventi non devono aumentare il grado di pericolo idraulico nelle proprietà contermini e frontaliere.
Andrà verificata anche l'interferenza del progetto con le fasce di rispetto stabilite dal documento di Polizia Idraulica sul reticolo idrico minore e principale e, nel caso, andranno rispettate anche le prescrizioni e i divieti contenuti nel Regolamento di Polizia Idraulica Comunale.

Per gli ambiti PAI e/o PGRA in base all'art. 18 comma 7 delle norme di attuazione del PAI e alla d.g.r. 6738/2017 (allegato A punto 3.5.2), i soggetti attuatori di interventi sono tenuti a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dai fattori di pericolosità idraulica e idrogeologica.

Classe 3l

Ogni intervento dovrà essere supportato da uno specifico Studio di compatibilità Idraulica, a meno di dimostrata assenza di interferenze con la dinamica fluviale (es. recupero sottotetti, sistemazioni interne, adeguamenti igienico-sanitari, interventi in ambiti a quote palesemente superiori al battente idrico della piena di riferimento...). Lo Studio di Compatibilità Idraulica dovrà tenere conto degli studi idraulici condotti sul Torrenti Terrò, Certesa e Roggia Vecchia utilizzati per l'aggiornamento della variante al PGRA 2023, (sintetizzati nel documento: Valutazione di compatibilità idraulica – Analisi preliminare, allegato al presente aggiornamento della componente geologica del PGT), o dei successivi aggiornamenti.
I nuovi interventi non devono aumentare il grado di pericolo idraulico nelle proprietà contermini e frontaliere.
A titolo di esempio e senza pretesa di esaustività, di seguito si elencano alcuni possibili accorgimenti che dovranno essere presi in considerazione per la mitigazione del rischio al fine di garantire la compatibilità degli interventi di trasformazione territoriale: realizzare le superfici abitabili, le aree sede dei processi industriali, degli impianti tecnologici e degli eventuali depositi di materiali sopraelevate rispetto al livello della piena di riferimento;

- *realizzare le aperture degli edifici situate al di sotto del livello di piena a tenuta stagna; ove possibile disporre gli ingressi in modo che non siano perpendicolari al flusso principale della corrente;*
- *ove possibile progettare la viabilità minore interna e la disposizione dei fabbricati così da limitare allineamenti di grande lunghezza nel senso dello scorrimento delle acque, che potrebbero indurre la creazione di canali di scorrimento a forte velocità;*
- *progettare la disposizione dei fabbricati in modo da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla corrente principale;*
- *favorire il deflusso/assorbimento delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo;*
- *progettare pareti perimetrali e solaio di base realizzati a tenuta d'acqua;*

- *prevedere scale/rampe interne di collegamento tra il piano dell'edificio potenzialmente allagabile e gli altri piani;*
- *progettare impianti elettrici con accorgimenti tali da assicurare la continuità del funzionamento dell'impianto anche in caso di allagamento;*
- *valutare rampe di accesso provviste di particolari accorgimenti tecnico-costruttivi (dossi, sistemi di paratie, ecc.);*
- *prevedere sistemi di sollevamento delle acque da ubicarsi in condizioni di sicurezza idraulica.*

È vietata la realizzazione ai fini abitativi o con prevedibile permanenza continua di persone, sia di nuovi interrati o seminterrati, sia il recupero di quelli esistenti; è comunque concessa la manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento di carico insediativo. È altresì vietata la realizzazione di nuovi vani interrati per impianti tecnologici (es cabine elettriche, centrali termiche, ...) o produttivi. In fase di progetto, per tutti gli interrati, anche nel caso di ristrutturazione, andranno valutate e verificate le condizioni di compatibilità idraulica in funzione dell'uso previsto (es. è escluso lo stoccaggio di materiale inquinante, di materiale deperibile…). Considerata la pericolosità idraulica locale, la realizzazione di nuovi vani interrati è quindi da valutarsi con estrema attenzione: la dichiarazione di compatibilità idraulica dovrà essere supportata da specifico studio idraulico redatto secondo le metodologie di cui all'allegato 4 della DGR IX/2619 del 30 novembre 2011 che attesti il basso pericolo idraulico nell'area dell'intervento in progetto e/o valuti le opere di mitigazione necessarie al fine di rendere compatibile l'intervento in progetto con il livello di pericolosità idraulica locale.
Si vieta lo spandimento sul suolo dei liquami zootecnici e il deposito non protetto all'aperto di materiali inquinanti liquidi o solubili.
Per gli ambiti PAI e/o PGRA in base all'art. 18 comma 7 delle norme di attuazione del PAI e alla d.g.r. 6738/2017 (allegato A punto 3.5.2), i soggetti attuatori di interventi sono tenuti a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dai fattori di pericolosità idraulica e idrogeologica.

CLASSE 4

Gravi limitazioni all'uso del suolo
L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.
Negli ambiti in classe 4 dovranno comunque essere affrontate tutte le criticità individuate nella Carta di Sintesi per i medesimi ambiti, anche se attribuibili a classi di fattibilità inferiori (es. aree in classe 4 ma ricadenti anche in ambiti a bassa soggiacenza della falda o con terreni scadenti…).

Classe 4a

Divieto di realizzazione di qualsiasi nuova edificazione se non destinata al consolidamento e/o sistemazione di dissesti idrogeologici o alla messa in sicurezza del sito.
Per i manufatti eventualmente esistenti e ricadenti in tali aree sono consentiti solo interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo definiti dall'art. 3, comma 1, lettere a-b-c, d.p.r. 380/2001, senza aumento di superficie, volume o del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno essere comunque puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. Nel caso specifico sono richiesti studi di stabilità di versante e/o studi idraulici per gli ambiti prossimi ai corsi d'acqua. Negli ambiti interessati da instabilità di versante non è consentita dispersione nel terreno delle acque meteoriche intercettate dalle nuove impermeabilizzazioni

Per le aree ricadenti nelle aree PAI in dissesto Fa (vedi Carta dei Vincoli) gli interventi ammissibili sono solo quelli previsti dalle rispettive Norme sovra comunali alle quali si rimanda (art. 9 comma 2 delle NTA PAI elaborato 7, riportati integralmente nel successivo capitolo 5).
In base all'art. 18 comma 7 delle norme di attuazione del PAI e alla d.g.r 6738/2017 (allegato A punto 3.5.2), i soggetti attuatori di interventi sono tenuti a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dai fattori di pericolosità idraulica e idrogeologica.

Classe 4b

Divieto di realizzazione di qualsiasi nuova edificazione se non destinata al consolidamento e/o sistemazione di dissesti idrogeologici o alla messa in sicurezza del sito.
Per i manufatti eventualmente esistenti e ricadenti in tali aree sono consentiti solo interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo definiti dall'art. 3, comma 1, lettere a-b-c d.p.r. 380/2001, senza aumento di superficie, volume o del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e sanitaria per l'aspetto igienico-funzionale.
Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno essere comunque puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. Nel caso specifico è richiesto uno Studio di compatibilità Idraulica con verifica secondo le metodologie di cui all'allegato 4 della DGR IX/2619 del 30 novembre 2011.
Per gli interventi comunque ammissibili, andrà verificata l'appartenenza al R.I.M. (Reticolo Idrico Minore) del corso d'acqua in oggetto e, nel caso, andranno rispettate anche le prescrizioni e i divieti contenuti nel Regolamento di Polizia Idraulica comunale.
Per le aree ricadenti nelle aree PAI in dissesto Ee e/o nell'area con pericolosità H del PGRA - RSCM in ambiti NON EDIFICATI (vedi Carta dei Vincoli e carta PAI-PGRA) gli interventi ammissibili sono solo quelli previsti dalle rispettive Norme sovra comunali, alle quali si rimanda (art. 9 comma 5 delle NTA PAI elaborato 7).
In base all'art. 18 comma 7 delle norme di attuazione del PAI e alla d.g.r 6738/2017 (allegato A punto 3.5.2), i soggetti attuatori di interventi sono tenuti a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dai fattori di pericolosità idraulica e idrogeologica.

Classe 4c

Divieto di realizzazione di qualsiasi nuova edificazione se non quelle funzionali alla realizzazione della vasca indicata nel P.T.R.
Per i manufatti eventualmente esistenti e ricadenti in tali aree sono consentiti solo interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo definiti dall'art. 3, comma 1, lettere a-b-c d.p.r. 380/2001, senza aumento di superficie, volume o del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno essere comunque puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. Nello specifico andrà consultato e tenuto conto del battente idrico e della velocità della corrente indicati nello studio idraulico allegato al presente studio geologico o valutata la necessità di redigere uno specifico Studio di compatibilità Idraulica con verifica secondo le metodologie di cui all'allegato 4 della DGR IX/2619 del 30 novembre 2011.
Per gli interventi comunque ammissibili, andrà verificata anche l'interferenza con il documento di Polizia Idraulica (reticolo idrico minore e principale) e, nel caso, andranno rispettate le prescrizioni e i divieti contenute nel documento normativo di polizia idraulica comunale.

ART. 36 .2 AREA DI LAMINAZIONE TORRENTE TERRO' CERESA E ROGGIA VECCHIA

E' stata rappresentata negli elaborati di piano la previsioni costituente l'obbiettivo prioritario di interesse regionale "Area di Laminazione torrente Terrò Ceresa e Roggia Vecchia" attraverso l'individuazione della Vasca di Laminazione e di un'area per un intervento di fitodepurazione.

Nelle suddette aree, previste in ambiti territoriali appartenenti al Parco delle Groane, non è possibile realizzare nuove volumetrie.

Le previsioni concernenti la realizzazione di infrastrutture prioritarie per la difesa del suolo (così come indicate nella sezione Strumenti Operativi – Obiettivi prioritari di interesse regionale e sovraregionale - SO1) che, ai termini dell'art. 20, comma 5, della l.r. 12/05, hanno immediata prevalenza su ogni altra difforme previsione contenuta nei PTCP e nei PGT, costituiscano disciplina del territorio immediatamente vigente, ad ogni conseguente effetto, quale vincolo conformativo della proprietà.

ART. 37 - DEROGHE

Ai sensi dell'art. 40 della L.R. 12 /2005 e s.m.i., la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita solo esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nulla osta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990 e s.m.i..

ART. 38 - NORME FINALI

L'uso del suolo e le attività edilizie sono soggette alle disposizioni del Regolamento Edilizio, del Regolamento locale d'igiene e degli altri Regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme e con le leggi successivamente emanate.
Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. ed in contrasto con le prescrizioni previste dallo stesso per le zone cui appartengono, sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione, con adeguamenti di carattere tecnologico che non modifichino il volume, la superficie utile abitabile ed il relativo peso insediativo, salvo disposizioni più restrittive contenute nella presente normativa.
Specifica annotazione dovrà essere riportata anche sul relativo titolo abilitativo.
Per quanto non espressamente normato, si intendono qui recepite le disposizioni della vigente legislazione statale e regionale, con particolare riferimento alla legge per il governo del territorio n 12/2005 e s.m.i., nonché alle modifiche normative vigenti che la norma medesima dichiara immediatamente cogenti.

ALLEGATO A

SCHEDATURA FABBRICATI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE

Lavoro svolto dal Laboratorio di Architettura "Architetti Meroni, Milesi, Rovagnati" per la variante al PRG, zone A, anno 2004 - aggiornato dai progettisti del PGT (Arch. Mazzotta, Arch. Monza) del 2012.

Elenco edifici:

Edificio 1	*Via A. De Gasperi*
Edificio 2	*Via S. Rocco*
Edificio 3	*Via S. Rocco*
Edificio 4	*Via Montebello*
Edificio 5	*Via Montebello*
Edificio 6	*Via Montebello*
Edificio 7	*Via Montebello*
Edificio 8	*Via Montebello*
Edificio 9	*Via Montebello*
Edificio 10	*Via Montebello*
Edificio 11	*Via Montebello*
Edificio 12	*Via Montebello*
Edificio 13	*Via Montebello*
Edificio 14	*Via Montebello*
Edificio 15	*Via Montebello*
Edificio 16	*Via Montebello*
Edificio 17	*Via Montebello*
Edificio 17/a	*Via Montebello*
Edificio 18	*Via Montebello*
Edificio 19	*Via Montebello*
Edificio 20	*Via Monte Grappa*
Edificio 21	*Via Monte Grappa*
Edificio 22	*Via Monte Grappa*
Edificio 23	*Via S. Rocco*
Edificio 24	*Via Risorgimento*
Edificio 25	*Via Risorgimento*
Edificio 26	*Via Risorgimento*
Edificio 27	*Via Risorgimento*
Edificio 28	*Via Risorgimento*
Edificio 29	*Via Risorgimento*
Edificio 30	*Via Risorgimento*
Edificio 31	*Via Risorgimento*
Edificio 32	*Via Risorgimento*
Edificio 33	*Via Risorgimento*
Edificio 34	*Via Risorgimento*
Edificio 35	*Via Risorgimento*
Edificio 36	*Via Montebello*
Edificio 37	*Via Montebello*
Edificio 38	*Via Montebello*
Edificio 39	*Via Montebello*
Edificio 40	*Via Montebello*
Edificio 41	*Via Montebello*
Edificio 42	*Via Montebello*
Edificio 43	*Via Montebello*
Edificio 44	*Via Montebello*
Edificio 45	*Via Montebello*
Edificio 46	*Via Montebello*
Edificio 47	*Via G. Garibaldi*
Edificio 48	*Via Montebello*

Edificio 49 *Via Emanuele D'Adda*
Edificio 50 *Via Palestro*
Edificio 51 *Via Giuseppe Garibaldi*
Edificio 52 *Via Giuseppe Garibaldi*
Edificio 53 *Piazza Roma*
Edificio 54 *Piazza Roma*
Edificio 55 *Numero non assegnato*
Edificio 56 *Piazza Roma*
Edificio 57 *Via Risorgimento*
Edificio 58 *Via Risorgimento*
Edificio 59 *Via Risorgimento*
Edificio 60 *Via Risorgimento*
Edificio 61 *Via Risorgimento*
Edificio 62 *Via Risorgimento*
Edificio 63 *Via Risorgimento*
Edificio 64 *Via Palestro*
Edificio 65 *Via Palestro*
Edificio 66 *Via Risorgimento*
Edificio 67 *Via Risorgimento - Soppressa*
Edificio 68 *Via Risorgimento - Soppressa*
Edificio 69 *Via Risorgimento - Soppressa*
Edificio 70 *Via Risorgimento - Soppressa*
Edificio 71 *Via Risorgimento - Soppressa*
Edificio 72 *Via Risorgimento*
Edificio 73 *Via Risorgimento*
Edificio 74 *Via Risorgimento*
Edificio 75 *Via Alessandro Marconi*
Edificio 76 *Numero non assegnato*
Edificio 77 *Via Giuseppe Garibaldi*
Edificio 78 *Via Giuseppe Garibaldi*
Edificio 79 *Via Giuseppe Garibaldi*
Edificio 80 *Via Giuseppe Garibaldi*
Edificio 81 *Via Giuseppe Garibaldi*
Edificio 82 *Piazza Roma*
Edificio 83 *Piazza Roma*
Edificio 84 *Piazza Roma*
Edificio 85 *Piazza Roma*
Edificio 86 *Piazza Roma*
Edificio 87 *Piazza Roma*
Edificio 88 *Piazza Roma*
Edificio 89 *Via S. Stefano*
Edificio 90 *Via S. Stefano*
Edificio 91 *Via S. Stefano*
Edificio 92 *Numero non assegnato*
Edificio 93 *Via Indipendenza*
Edificio 94 *Piazza Roma*
Edificio 95 *Piazza Roma*
Edificio 96 *Piazza Roma*
Edificio 97 *Piazza Roma*
Edificio 98 *Piazza Roma*
Edificio 99 *Piazza Roma*
Edificio 100 *Via Alessandro Volta*
Edificio 101 *Via Alessandro Volta*
Edificio 102 *Via S. Stefano*
Edificio 103 *Via S. Stefano*
Edificio 104 *Via S. Stefano*
Edificio 105 *Via S. Stefano*
Edificio 106 *Piazza Roma*
Edificio 107 *Piazza Roma*

Edificio 108 Piazza Roma
Edificio 109 Piazza Roma
Edificio 110 Piazza Roma
Edificio 111 Numero non assegnato
Edificio 112 Numero non assegnato
Edificio 113 Via S. Stefano
Edificio 114 Via S. Stefano
Edificio 115 Via S. Stefano
Edificio 116 Via S. Stefano
Edificio 117 Via S. Stefano
Edificio 118 Via S. Stefano
Edificio 119 Via S. Stefano
Edificio 120 Via S. Stefano
Edificio 121 Via S. Stefano
Edificio 122 Via XX Settembre
Edificio 123 Via Cavour
Edificio 124 Via Cavour
Edificio 125 Via Emanuele D'Adda
Edificio 126 Piazza Roma
Edificio 127 Piazza Roma
Edificio 128 Via Monte Grappa
Edificio 129 Via Montebello
Edificio 130 Via Montebello
Edificio 131 Via Montebello
Edificio 132 Via S. Stefano
Edificio 133 Via S. Stefano
Edificio 134 Via S. Stefano
Edificio 135 Via S. Stefano
Edificio 136 Via S. Stefano
Edificio 137 Piazza Roma
Edificio 138 Via Montebello

Elenco facciate con elementi significativi

Edificio A Via Montebello
Edificio B Via Montebello
Edificio C Via Montebello
Edificio D Via Montebello
Edificio E Via Montebello
Edificio F Via Montebello: