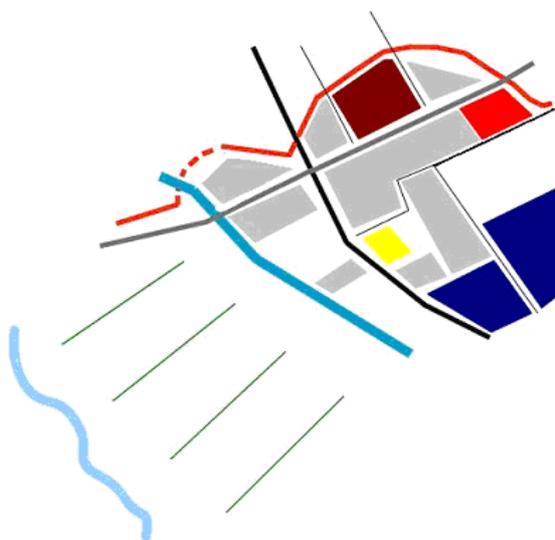




CITTA di MAGENTA

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
L.R. 12/2005**

PIANO DELLE REGOLE



Il Dirigente
Responsabile del Progetto PGT
Giovanni Biolzi

Il Sindaco
Luca del Gobbo

Il Vice Sindaco
Assessore alla Programmazione del Territorio
Marco Maerna

Coordinatore ed estensore del PGT
Arch. Giuseppe Barra

Collaboratori
Arch. Meroni Laura
Pian. Molinari Alessandro

Referente scientifico V.A.S.
Arch. Giorgio Baldizzone

Adottato 23/11/2009
Deliberazione CC. n. 66

Approvato 17/05/2010
Deliberazione CC. n. 19

Rettificato 28/02/2011
Deliberazione CC. n. 15

NORME DI ATTUAZIONE

Data: **Ottobre 2009**

Aggiornamento: **FEBBRAIO 2011**

Elaborato

PR 14

INDICE GENERALE

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI	5
Art.1. CONTENUTO E FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE	5
Art. 2. COORDINAMENTO DEL PIANO DELLE REGOLE CON GLI ALTRI DOCUMENTI DEL PGT	6
Art. 3. ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA VIGENTE	6
Art. 4. ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	6
4.1 Permesso di costruire convenzionato.....	6
4.2 Piani Attuativi	7
4.3 Convenzione dei Permessi di costruire convenzionati e dei Piani Attuativi	7
4.4 Programmi integrati di intervento.....	8
Art. 5. EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI E DEROGHE	8
Art. 6 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI EDILIZI	9
Art. 7. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E CRITERI PER LE MODIFICHE DELLE DESTINAZIONI D'USO IN ATTO	13
7.1 Definizioni generali	13
7.2. Definizione degli usi urbani.....	14
7.3 Variazioni delle destinazioni d'uso.....	20
Art. 8. AREE DI PERTINENZA	20
Art. 9. EDIFICI IN CONTRASTO CON LE NORME DEL PGT	21
ART. 10. DISTANZE	21
10.1 Distanze tra i fabbricati	22
10.2 Distanza dei fabbricati dal ciglio stradale	22
10.3 Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà	23
Art. 11. PARCHEGGI DI PERTINENZA	23
Art. 12. COMPENSAZIONE, PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA	25
Titolo II - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI	26
CAPO I - DIVISIONE IN AMBITI	26
Art. 13. SUDDIVISIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO IN AMBITI	26
Art.14. CRITERI DI DETERMINAZIONE DELL'EDIFICABILITA' NELLE ZONE DEL TESSUTO CONSOLIDATO	27
14.1. Salvaguardia delle SLP e delle volumetrie esistenti.....	27
14.2. Derogabilità del rapporto di copertura	27
CAPO II - NUCLEI STORICI E DI ANTICA FORMAZIONE	28
Art.15. CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	28
Art. 16 – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	28
Art. 17 – MODALITA' DI ATTUAZIONE	30
Art. 18 – UNITA' MINIME DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI ED INDICAZIONI GENERALI PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI	30
Art. 19 – NORME GENERALI SUGLI INTERVENTI	31
19.1 Documentazione specifica per ottenimento di Permesso di Costruire nei Nuclei di Antica Formazione	32
19.2 Documentazione per la presentazione del Piano Attuativo (PA), del Permesso di costruire convenzionato (PDCC) o altro atto di programmazione negoziata (APN)	33
19.3 Progetto preliminare unitario di intervento: procedura.....	34
Art. 20 – MODALITA' DI INTERVENTO	35
Art. 21 – PRESCRIZIONI EDILIZIE	40
21.1 - Eliminazione superfetazioni.....	41
21.2 - Prescrizioni sulla morfologia dei fronti.....	41

Art. 22 – CORTILI ED AREE SCOPERTE PROVATE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI	41
Art. 23 - AREE VERDI PRIVATE: PARCHI, GIARDINI E ORTI	42
Art. 24 – PARCHEGGI E AUTORIMESSE	42
Art. 25 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI	42
CAPO III – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	44
ART. 26. AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	44
26.1 Destinazioni ammesse nelle zone residenziali	44
26.2 Tessuto edificato di rispetto morfologico (RM)	44
26.3 Ambiti edificati connotati da disegno urbano unitario (IR 1.1)	45
26.4 Ambiti residenziali costituiti da palazzi e complessi edilizi articolati (IR 1.2).....	45
26.5.1 Ambiti residenziali densi (IR 2.0)	46
26.5.2 Ambiti residenziali misti (IR 2.1)	46
26.6 Ambiti residenziali radi (IR 2.2).....	46
26.7 Ambiti sportivi e ricreativi privati (VSP).....	47
26.8 Ambiti di completamento del tessuto residenziale assoggettati ad interventi di pianificazione coordinata (AR C)	47
26.8.1 Ambiti residenziali di completamento delle aree periferiche (ARC 1)	48
26.8.2 Ambiti residenziali di completamento delle aree centrali (ARC 2).....	48
26.8.3 Ambiti residenziali di soggetti a pianificazione attuativa vigente (piani attuativi adottati o approvati o convenzionati) (ARC 3).....	49
Art. 27 – AMBITI SPECIALI DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA (ASR)	50
Art. 28. AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITA' PER LA PRODUZIONE DI BENI E DI SERVIZI	52
28.1. Destinazioni ammesse nelle aree destinate agli insediamenti per le attività di produzione di beni e servizi	52
28.2. Interventi di mitigazione paesaggistica e mascheratura a verde dei nuovi edifici.....	52
28.3. Ambiti per la produzione industriale ed artigianale esistenti (IP E)	53
28.4. Ambiti per la produzione industriale ed artigianale di completamento del tessuto urbano consolidato (IP C)	53
28.5. Ambiti per insediamenti produttivi soggetti a pianificazione attuativa vigente (IP V)	54
28.6. Ambiti per la produzione industriale ed artigianale soggetti a pianificazione attuativa per comparti unitari (IS).....	56
Art. 29. AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITA' DEL SETTORE TERZIARIO	57
29.1 Destinazioni ammesse nelle zone destinate agli insediamenti del settore terziario, direzionale, commerciale e attrezzature ricettive	57
29.2 Ambiti per l'attività terziaria commerciale e direzionale esistenti (IT E)	57
29.3 Ambiti per l'attività terziaria commerciale e direzionale di completamento/trasformazione del tessuto urbano consolidato (IT C).....	57
CAPO IV – DISCIPLINA DELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA	59
Art.30. AMBITI AGRICOLI	59
30.1. Destinazioni ammesse nelle zone agricole	59
30.2. Norme generali per gli interventi edilizi.....	60
30.3. Norme generali di tutela del paesaggio agrario.....	60
30.4. Edifici non agricoli esistenti in ambiti agricoli.....	61
30.5. Ambiti agricoli produttivi (EA1).....	62
30.6. Ambiti agricoli periurbani (EA2)	62
30.7. Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico (EA3).....	63
CAPO V - AREE PER LE INFRASTRUTTURE DI MOBILITA' E LE ATREZZATURE	
TECNOCLOGICHE	64
Art.31. AREE DESTINATE ALLA MOBILITA'	64
31.1 Zone destinate alla viabilità	64
31.2 Ambiti per il trasporto ferroviario pubblico o di interesse collettivo (FF).....	64
31.3 Ambiti per impianti di distribuzione di carburanti (DC)	65
Titolo III - ZONE A VINCOLO SPECIALE	66
Art. 32. FASCE DI RISPETTO E VINCOLI DI INEDIFICABILITA' CIMITERIALE, STRADALE, FERROVIARIA, DEI POZZI DI CAPTAZIONE DELL'ACQUA	66

32.1. Zone e limite di rispetto cimiteriale	66
32.2. Zone di rispetto stradale e limite di allineamento stradale	66
32.3. Limite di rispetto ferroviario.....	69
32.4. Zone di tutela e di rispetto di sorgenti e pozzi	69
32.5. Zone di rispetto degli elettrodotti e gasdotti.....	70
32.6. Cabine di trasformazione dell'energia elettrica.....	71
32.7. Fasce di rispetto fluviale	72
32.8. Fascia di rispetto degli impianti di depurazione.....	72
Art. 33. AZZONAMENTI DEL PTC DEL PARCO DEL TICINO	72
Art. 34. RETE ECOLOGICA	73
Art. 35. FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO	73
Titolo IV – PIANO PAESISTICO COMUNALE	74
Art. 36. TUTELA DEI BENI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI E RICHIAMO DI NORME AMBIENTALI.....	74
ART. 37 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI	74
ART. 38 VERIFICA DELL'INCIDENZA DEI PROGETTI.....	75
ART. 39 TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA	75
ART. 40 TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI	76
ART. 41 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE.....	77
ART. 42 TUTELA DEGLI ELEMENTI SEMINATURALI ANTROPICI.....	77
ART. 43 TUTELA IDROGRAFICA.....	77
Titolo V – AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....	79
Art. 44. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE.....	79

ALLEGATI :

- A) Schede d'intervento ambiti ASR
- B) Schede d'intervento ambiti CS AT
- C) Abaco Centro Storico

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. CONTENUTO E FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole (PdR) disciplina, in base alla vigente legislazione statale e regionale, le parti del territorio comunale riguardanti:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato;
- le aree destinate all'agricoltura;
- le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche;
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano delle regole è uno strumento operativo autonomo al quale spettano gli aspetti che regolamentano gli interventi sul tessuto consolidato e gli elementi di qualità della città costruita, la disciplina delle aree agricole, quella delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Le disposizioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Esse sono derogabili esclusivamente nei casi e con le modalità previsti dalle leggi vigenti.

L'individuazione delle aree disciplinate dal Piano delle Regole è contenuta negli elaborati grafici del Piano stesso.

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

Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Gli elaborati costitutivi del Piano delle Regole sono i seguenti:

PR – CENTRO STORICO

- PR. CS 1: Individuazione comparti
- PR. CS 2: Altezze degli edifici (a-b-c)
- PR. CS 3: Destinazioni d'uso Piano terreno (a-b-c)
- PR. CS 4: Destinazioni d'uso prevalenti Piano terreno (a-b-c)
- PR. CS 5: Attività insediate Piano terreno (a-b-c)
- PR. CS 6: Attività insediate prevalenti Piano primo (a-b-c)
- PR. CS 7: Tipologie e valenze architettoniche (a-b-c)
- PR. CS 8: Spazi aperti (a-b-c)
- PR. CS 9: Prescrizioni d'intervento (a-b-c-d-e-f legenda)

PR – DISCIPLINA DELLE AREE

- PR. DA 10: Carta generale della disciplina delle aree (a-b legenda)
- PR. DA 11: Carta della disciplina delle aree dettaglio urbano (1- 17 legenda)

PR – PIANO PAESISTICO COMUNALE

- PR. PP 12.1: Elementi costitutivi del paesaggio e beni di tutela (a-b)
- PR. PP 12.2: Elementi costitutivi del paesaggio e beni di tutela
- PR. PP 13: Carta della sensibilità dei luoghi (a-b)

PR 14 Norme tecniche di attuazione

- ALLEGATI :**
- A) Schede d'intervento ambiti ASR
 - B) Schede d'intervento ambiti CS AT
 - C) Abaco CENTRO STORICO
 - D) REPERTORIO DEI BENI STORICI
 - E) REPERTORIO DELLE CASCINE E DEGLI INSEDIAMENTI RURALI

Art. 2. COORDINAMENTO DEL PIANO DELLE REGOLE CON GLI ALTRI DOCUMENTI DEL PGT

Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda ai contenuti degli altri atti costituenti il PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi) .

Art. 3. ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA VIGENTE

Le disposizioni contenute nelle presenti norme, derivano direttamente dalla attuale normativa statale e regionale in materia. Pertanto l'introduzione di nuove norme o la modificazione e l'integrazione delle norme attuali, sia statali che regionali, che in base alle specifiche disposizioni legislative risultano immediatamente prevalenti sulle norme e sui regolamenti comunali, comporta automaticamente la decadenza degli articoli del Piano delle Regole in contrasto e il rispetto della normativa statale o regionale vigente al momento dell'attuazione.

Qualora le sopravvenute disposizioni legislative di livello superiore prevedano che l'adeguamento del Piano delle Regole avvenga attraverso una Variante urbanistica, le suddette norme soggette a modifica od integrazione rimangono invece in vigore, ancorché superate, fino all'approvazione della Variante di adeguamento.

Art. 4. ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole si attua tramite:

1. Titolo abilitativo semplice: permesso di costruire e denuncia di inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;
2. Permesso di costruire convenzionato, per gli aspetti planivolumetrici e di cessione delle aree a standard previste dal piano dei servizi, nei casi previsti dalle presenti norme;
3. Piani attuativi;
4. Programmi integrati di intervento od altri atti di programmazione negoziata.

Il PGT individua specifiche parti di territorio attuabili attraverso Piano Attuativo, Permesso di Costruire convenzionato, Programma Integrato di Intervento od altro atto di programmazione negoziata. Gli interventi che comportano trasformazioni strategiche rispetto all'assetto infrastrutturale ed insediativo del territorio, denominati Ambiti di Trasformazione, sono disciplinati dal Documento di Piano.

Il Piano delle Regole individua invece gli ambiti di completamento all'interno del tessuto urbano consolidato che sono assoggettati a pianificazione attuativa, in ragione della loro estensione, delle tipologie di intervento che comportano ristrutturazione urbanistica, o in relazione alle opere infrastrutturali ed ai servizi da realizzare contestualmente.

Il PGT connette direttamente le azioni di sviluppo alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali con eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale, di cui al Piano dei Servizi.

4.1 Permesso di costruire convenzionato

Il Piano delle Regole individua i casi nei quali gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono assoggettati al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, secondo a quanto disposto dal comma 2 dell'art. 10 della LR 12/05.

Il permesso di costruire convenzionato è ammesso, a condizione di non aumentare la capacità insediativa prevista e rispettare i parametri stabiliti dal piano per la pianificazione attuativa, di cui ne costituisce una alternativa.

Il permesso di costruire convenzionato, nei casi in cui non venga diversamente specificato dalle presenti norme, deve prevedere, attraverso la convenzione attuativa ad esso allegata:

- la cessione gratuita al comune della stessa dotazione di aree per servizi prescritte dalle Norme di attuazione del Piano dei Servizi;
- gli elementi progettuali e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano da eseguire a cura e a spese del titolare del permesso di costruire, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune, nonché per il trasferimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- gli obblighi convenzionali dovranno essere garantiti da idonea fideiussione.

Il permesso di costruire convenzionato potrà essere rilasciato solamente previa stipulazione, con atto pubblico notarile, della convenzione, convenzione 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 esecutivi delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti da realizzarsi contestualmente all'intervento edilizio.

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 nel rispetto delle condizioni e modalità prescritte dalle Norme di attuazione del Piano dei Servizi.

4.2 Piani Attuativi

Negli elaborati grafici del Piano delle Regole sono individuati i comparti assoggettati alla formazione di un piano attuativo ed è generalmente specificata la tipologia di detto piano. Sono inoltre soggetti a pianificazione attuativa o Permesso di costruire convenzionato gli interventi di trasformazione degli immobili del territorio consolidato e dei nuclei storici secondo le specifiche disposizioni per il Centro Storico.

Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1° agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti). In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge 166/2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.

Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Le prescrizioni planivolumetriche contenute nel progetto di piano attuativo devono essere sufficientemente dettagliate sia per quanto riguarda l'assetto planimetrico che per i profili regolatori.

Ai sensi dell'art.14 della LR 12.05 e smi. non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

E' esclusiva facoltà dell'amministrazione procedere all'approvazione di Piani Attuativi con modeste variazioni del sedime individuato nel Piano delle Regole, non superiori al 10% della superficie prevista in aumento o diminuzione, o mediante piani stralcio, fermo restando la possibilità edificatoria attribuita.

Nel caso di approvazione di Piani Attuativi in variante come sopra non decorrono i termini di cui all'articolo 14 della L.R. 12/2005.

4.3 Convenzione dei Permessi di costruire convenzionati e dei Piani Attuativi

Ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, la convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi o dai permessi di costruire convenzionati, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), deve prevedere:

- a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile, o solo in parte, o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;

- b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;
- c) altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dal PGT, quali l'attribuzione degli indici premiali e di perequazione / compensazione indicati nel Documento di Piano.

La convenzione di cui al precedente comma può stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a dieci anni.

Nell'ambito di Permessi di Costruire Convenzionati la convenzione potrà avere i medesimi contenuti di cui sopra o anche prevedere uno solo o più dei suddetti punti a), b), c).

4.4 Programmi integrati di intervento

Nell'ambito del tessuto urbano consolidato possono essere promossi, secondi i criteri e le procedure di cui all'art.12 delle NdA del Documento di Piano, Programmi Integrati di Intervento finalizzati al recupero di aree dismesse, inutilizzate o sottoutilizzate e per la loro eventuale conversione ad usi diversi.

I Programmi Integrati di Intervento sono finalizzati a perseguire gli obiettivi generali del PGT, in particolare nel rispetto delle seguenti condizioni:

- recupero e riqualificazione delle aree marginali, degradate o abbandonate;
- soluzione dei conflitti fra insediamenti residenziali e attività produttive;
- perseguimento degli obiettivi di sviluppo del sistema delle attrezzature e degli spazi pubblici coerentemente col Piano dei Servizi o con la programmazione triennale delle Opere Pubbliche.

Art. 5. EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI E DEROGHE

Durante l'iter di definitiva approvazione del PGT deve essere sospesa qualsiasi attività inerente la trasformazione del territorio che risulti in contrasto con le norme dello strumento adottato.

L'applicazione del cosiddetto "regime di salvaguardia" è regolata dalla L. 3/11/1952 n. 1902, dalla L. 5/7/1966 n. 517, dalla L. 6/8/1967 n. 765 e dalla L. 1/6/1971 n. 291.

A seguito dell'entrata in vigore del Piano delle Regole, gli effetti normativi delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale sostituito dal presente, sono integralmente decaduti.

Per tutto quanto non disciplinato dal presente PdR, si applicano le prescrizioni contenute nelle Leggi dello Stato, nei Decreti, nelle Legge Regionali, nei Regolamenti e in ogni altro atto normativo, secondo i normali principi di giurisprudenza.

I Piani Attuativi adottati, approvati o vigenti (per i quali sia stata sottoscritta la convenzione e la stessa non sia ancora scaduta) alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, ovvero regolati da convenzioni urbanistiche o atti unilaterali d'obbligo che risultino regolarmente stipulati conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti), anche in caso di difformità con la norma del PdR.

Restano fatti salvi:

- Atti abilitativi edilizi già rilasciati o che abbiano assunto efficacia, alla data di adozione del presente Piano, ai sensi del D.P.R. 380/01 e degli articoli 33 e seguenti della L.R. 12/2005;
- Accordi di Programma già vigenti o in corso di perfezionamento;
- Programmi Integrati di Intervento vigenti (per i quali sia stata sottoscritta la convenzione e la stessa non sia ancora scaduta);
- Progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione del presente PGT.

Le deroghe alle previsioni ed alle prescrizioni del piano delle regole sono limitate alla realizzazione o alla modificazione di opere pubbliche e di opere private di interesse pubblico, secondo criteri e modalità indicati nell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nulla-osta regionale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e delle altre normative di settore avente incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

La deroga nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti, di pianificazione fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Art. 6 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI EDILIZI

L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione delle definizioni e dei parametri di seguito riportati, che sono recepiti nel Piano dei Servizi e nel Documento di Piano.

Per i nuclei storici le presenti norme dettano disposizioni specificative o aggiuntive.

6.1. - Definizioni

- **Superficie territoriale (ST):**
costituisce la superficie complessiva di un'area del territorio interessata da interventi urbanistici sia pubblici sia privati di attuazione del PGT, comprende le superfici fondiari delle aree destinate all'edificazione e quelle destinate alle infrastrutture di urbanizzazione primaria e secondaria (esplicitamente indicate nel Documento di Piano o individuate successivamente nei piani attuativi)

Sono escluse le aree occupate da corsi d'acqua naturali od artificiali attivi, secondo specifica attestazione dell'Ente Gestore, censite in catasto terreni e stralciate catastalmente dalle particelle catastali, le quali -anche se individuate all'interno di ambiti di trasformazione come aree destinate ad edificazione- non sono computabili per determinare la potenzialità edificatoria massima dell'ambito territoriale, ad eccezione dei corsi d'acqua artificiali classificati quali canali terziari.

Non concorrono altresì alla definizione della capacità edificatoria ancorché comprese in ambiti di trasformazione:

- a) le aree e le attrezzature che risultano essere già pubbliche e/o di uso pubblico alla data di adozione del PGT, salvo i casi in cui il PGT stesso non indichi specificamente la possibilità di trasformazione da servizi ed infrastrutture pubbliche e/o di uso pubblico ad aree ed immobili destinati ad altre attività di natura residenziale, produttiva, terziaria.
 - b) le aree destinate dal PGT alla viabilità (esistente o specificamente individuata sugli elaborati grafici del PGT)
 - c) le aree stradali non ancora acquisite alla proprietà pubblica ma aperte al pubblico transito da oltre tre anni dalla data di adozione del PGT;
- **Superficie fondiaria (SF):**
è la superficie di un'area del territorio interessata da interventi urbanistici quale risultato della differenza tra la superficie territoriale (S.t.) e le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le aree di rispetto della viabilità e dei corsi d'acqua.
 - **Superficie lorda di pavimento (Slp):**
E' la somma delle superfici dei singoli piani dell'edificio comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali, compresa la superficie degli eventuali soppalchi, misurata al lordo dei muri e divisorii interni e dei muri perimetrali. Vengono pertanto conteggiate nel computo della Slp anche le superfici dei locali ricavati entro terra o in seminterrato destinate a depositi, magazzini, uffici, laboratori, sale riunioni, e comunque le superfici agibili, ad eccezione di quanto definito nelle specifiche dei casi di esclusione successivamente descritti.
Sono comprese nel calcolo della Slp le superfici dei sottotetti, anche non abitabili, con altezza media ponderale superiore a mt. 2,10, ove per altezza media ponderale si intende il rapporto tra volume e relativa area.

Non concorrono a formare la S.l.p. le superfici relative a:

- a) oggetti e spazi aperti, quali terrazze, balconi, logge e porticati;
- b) le superfici delle gallerie aperte al pubblico transito

- c) i volumi tecnici, (come definiti dalla Circolare Min. LL.PP. 31.01.1973 n. 2474) e cioè i vani e gli spazi con specifica ed esclusiva destinazione strettamente necessari a contenere, a prescindere dalla collocazione, le apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti termici, elettrici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, di captazione e di trasformazione dell'energia solare, di raccolta e sgombero dei rifiuti, idrici, telefonici, ecc..) ed i vani tecnici (cunicoli, cavedi, intercapedini) dedicati specificamente ed esclusivamente al passaggio di canalizzazioni, tubazioni e condotte in genere;
- d) locali accessori di pertinenza delle unità immobiliari destinate ad abitazioni, in cui non sia prevista permanenza di persone, realizzate nei piani interrati e seminterrati (con la quota di pavimento posta ad una distanza non inferiore a 150 cm. dalla quota + 0.00 del fabbricato), quali ad esempio cantine, lavanderie, locali raccolta rifiuti, locali tecnici, realizzate con altezza utile non superiore a m. 2,50 (è consentita un'altezza maggiore per i soli locali tecnici qualora richiesta da norme vigenti, o dagli Enti preposti al controllo). Sono inoltre escluse dal calcolo della S.L.P. le superfici accessorie esistenti alla data di adozione del PGT realizzate fuori terra con altezza netta interna inferiore o uguale a mt. 2,50 nonchè quelle interrate e/o seminterrate.
- e) locali destinati al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini, mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite e simili, calcolate per la loro superficie netta comprensiva dei relativi spazi di accesso esclusivi.
- f) autorimesse e spazi coperti destinati alla sosta ed al ricovero di autovetture;
- g) gli spazi di collegamento verticale: vani scala, ascensore e montacarichi, al lordo delle loro murature perimetrali, con i relativi pianerottoli di sbarco. Non rientrano invece tra le esclusioni e sono quindi computate nella s.l.p. dei piani corrispondenti, le superfici delle scale interne a singole unità immobiliari a collegamento tra due soli piani non realizzate in vano proprio;

Per le destinazioni produttive, artigianali ed industriali, e ad essa assimilabili, nel computo della Slp sono compresi sia i locali destinati al lavoro che i locali e gli spazi al coperto destinati ad esposizione dei prodotti, al deposito di merci, attrezzi e macchinari o agli impianti tecnici. Non sono comprese invece le superfici destinate ad autolavaggio aperte su almeno due lati.

Nel caso ci si avvalga della possibilità, prevista dal comma 1-ter, dell'art. 2, della legge regionale n. 26/1995, di scomputare i muri perimetrali dal computo della superficie lorda di pavimento degli edifici, la determinazione della dotazione delle aree per attrezzature pubbliche -dovuto all'effettivo carico urbanistico- sarà calcolata considerando uno spessore di muro esterno virtuale di 30 cm. Nel caso di intervento edilizio diretto -in esecuzione di un piano attuativo- il reperimento dell'incremento di dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico (c.d. standards urbanistici) sarà assolto con la monetizzazione, secondo le disposizioni delle NdA del Piano dei Servizi e della deliberazione di Consiglio Comunale n. 49/2008 per quanto riguarda la determinazione del valore delle aree, da corrispondersi (senza rateizzazione) all'atto dell'efficacia del titolo abilitativo autorizzante l'intervento.

La superficie lorda di pavimento virtuale (Slpv) come determinata al paragrafo precedente e/o il relativo volume saranno adottati per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e per la verifica della dotazione di superficie a parcheggio.

- Altezza massima degli edifici (H):

definisce per ogni singola zona l'altezza massima ammissibile degli edifici dal suolo, sia in termini metrici (Hm) che parametrici (Hp), per numero di piani fuori terra.

L'altezza metrica viene computata a partire dalla quota del marciapiede esistente sulla strada pubblica o di pubblico transito dalla quale il fabbricato ha accesso diretto, o in mancanza di detto marciapiede, dalla quota della suddetta strada aumentata di cm. 20, o qualora il lotto di pertinenza dell'edificio non sia direttamente confinante con strade pubbliche dalla quota media naturale del terreno, fino ad una delle seguenti quote:

- a) per i fabbricati a destinazione diversa da quella produttiva, alla quota dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;
- b) per i fabbricati a destinazione produttiva, la quota dell'intradosso del solaio di copertura piana ovvero fino al punto medio dell'intradosso della copertura inclinata senza tener conto delle torri di raffreddamento e dei volumi tecnici.

Nel caso ci si avvalga della possibilità, prevista dal comma 1-ter, dell'art. 2, della legge regionale n. 26/1995, di scomputare i muri perimetrali dal computo della superficie lorda di pavimento degli edifici, sarà possibile detrarre ai fini della verifica dell'altezza massima di zona, una quota di 3 metri dall'altezza effettiva dell'edificio, previa comunque acquisizione del parere favorevole della Commissione comunale per il Paesaggio.

In analogia, per comprovati motivi estetici e funzionali, sempre previa acquisizione del parere favorevole della Commissione Comunale per il Paesaggio, sarà possibile - negli interventi edilizi diretti o sottoposti a pianificazione attuativa - non computare nel calcolo dell'altezza massima di un edificio il porticato posto al piano terreno (per una altezza massima < 4,50 metri) al fine di incrementare la permeabilità visiva e la qualità estetica del costruito e consentire al contempo un corretto ed armonico inserimento del Volume assegnato all'area.

- Superficie coperta (SC):

è l'area risultante dalla proiezione su di un piano orizzontale ideale del perimetro esterno dell'edificio, con esclusione:

- a) per i fabbricati con destinazione diversa dalla produttiva delle parti aggettanti aperte quali balconi, sporti di gronda e simili, se aventi - rispetto al filo facciata - un distacco non eccedente 1,50 mt.;
- b) per i fabbricati con destinazione commerciale e produttiva, oltre alle suddette parti aggettanti, le superfici dei silos, dei serbatoi e dei depositi a cielo aperto (anche delle attrezzature di servizio all'attività) nonché degli impianti di depurazione, e dei volumi tecnici, delle tettoie - realizzate in connessione con i fabbricati - poste a protezione degli accessi pedonali e delle aperture per il carico e lo scarico delle merci, sporgenti per non più di m. 2,50;
- c) per tutti i fabbricati le "pensiline fotovoltaiche" e le coperture "a tetto verde" a copertura dei posti auto dei parcheggi pertinenziali esterni o delle strutture di servizio (ad es. Pensiline Distributori di Carburanti).

- Superficie drenante (SD):

è la parte di superficie fondiaria - in caso di intervento diretto - o territoriale - nel caso di Piano attuativo o strumento di progettazione coordinata (PDC convenzionato, ADP, PII, ...) - costituita dalla superficie di terreno libera da qualsiasi costruzione, nel suolo od in sottosuolo. Su tale superficie sono consentiti percorsi pedonali con pavimentazioni che, se realizzate senza sottofondo cementizio, non possono essere larghe più di mt. 1,5; dette pavimentazioni sono considerate, nella superficie filtrante.

- Volume (V):

a) Per le nuove edificazioni è definito dal prodotto della S.l.p. per l'altezza virtuale di 3 mt.; la presente definizione viene utilizzata oltre che per la verifiche edificatorie, anche per la determinazione dei contributi di costruzione - riferiti alla residenza - nonché per la determinazione della quantità dei parcheggi privati, da realizzare in attuazione dell'art. 41 sexies L. 1150/42 e sue successive modificazioni ed integrazioni, riferita a tutte le destinazioni.

Nel caso ci si avvalga della possibilità, prevista dal comma 1-ter, dell'art. 2, della legge regionale n. 26/1995, di scomputare i muri perimetrali dal computo della superficie lorda di pavimento degli edifici, il volume si determinerà adottando la superficie lorda di pavimento virtuale (Slpv) calcolata considerando uno spessore di muro esterno virtuale di 30 cm.

Nel caso di intervento edilizio diretto -in esecuzione di un piano attuativo- il reperimento dell'incremento di dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico (c.d. standards urbanistici) sarà assolto con la monetizzazione, secondo le disposizioni della deliberazione di Consiglio Comunale n. 49/2008 per quanto riguarda la determinazione del valore delle aree, da corrispondersi (senza rateizzazione) all'atto dell'efficacia del titolo abilitativo autorizzante l'intervento.

b) Per gli interventi di trasformazione degli edifici esistenti - **all'interno dei nuclei storici e di antica formazione: CS e RM e negli ASR** - il volume "trasformabile" (V) è pari al volume reale definito dalla superficie del fabbricato racchiusa entro il perimetro delle strutture murarie, compresi i porticati e i loggiati perimetrali da strutture in muratura, per l'altezza del fabbricato, moltiplicata per l'altezza misurata a partire dalla quota del fabbricato sino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura. Ove quest'ultimo sia inclinato si considererà il valore medio tra il colmo e l'imposta. Sono comunque escluse dal calcolo del volume esistente le superfici relative alle tettoie aperte almeno su tre lati ed alle autorimesse esistenti autorizzate e/o accatastate. Per i fabbricati caratterizzati da un'articolazione di corpi di fabbrica con differenti altezze il volume sarà definito dalla somma dei volumi dei diversi corpi di fabbrica calcolata secondo quanto definito al comma precedente per ciascun corpo di fabbrica o parte del fabbricato. Ai fini delle verifiche edificatorie, anche per la determinazione dei contributi di costruzione - riferiti alla residenza - nonché per la determinazione della quantità dei parcheggi privati, da realizzare in attuazione dell'art. 41 sexies L. 1150/42 e sue successive modificazioni ed integrazioni, riferita a tutte le destinazioni, invece, il nuovo volume realizzato è calcolato come al precedente punto a).

- Vincolo di facciata (VF):

si intende la linea di edificazione da mantenere in caso di interventi di soprizzo, di ampliamento, di ricostruzione e di nuova costruzione; al fine di garantire la continuità della cortina edilizia; detto vincolo impone, in conformità anche a quanto indicato nelle norme di zona: l'altezza e la continuità delle falde di copertura ed il raccordo con le eventuali discontinuità; la ripresa degli elementi maggiormente caratteristici e tradizionali, quali la tipologia delle finestre, degli infissi, delle cornici, dei portoni, i materiali ed i colori.

- Ciglio e/o confine stradale in zone urbane (CS) ai fini delle distanze (DS):

è definito dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione e dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza è definito dalla linea che separa la sede stradale esistente o di progetto dall'area edificabile o con altra destinazione.

6.2 Indici urbanistici ed edilizi

- ut indice di utilizzazione territoriale:
definisce la massima superficie lorda di pavimento (Sl.p.) realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (S.t.) edificabile compresa all'interno del perimetro di Piano Attuativo.
- uf indice di utilizzazione fondiaria:
definisce la massima superficie lorda di pavimento (S.l.p.) realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (S.f.)
- it indice di fabbricabilità territoriale:
definisce il massimo volume (V.) realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (S.t.) edificabile compresa all'interno del perimetro di Piano Attuativo.
- if indice di fabbricabilità fondiaria:
definisce il massimo volume (V) realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (S.f.).
- Rc Rapporto di copertura:
definisce la percentuale massima di superficie coperta (SC) realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (S.f.).
- Rv Superficie drenante:
definisce la percentuale minima di superficie fondiaria – in caso di intervento diretto - o territoriale – nel caso di Piano attuativo o strumento di progettazione coordinata (PDC convenzionato, ADP, PII, ...) - che deve mantenere le caratteristiche drenanti del terreno naturale mediante la sistemazione a verde o equipollente (S.D.).
- Hm Altezza metrica degli edifici:
definisce l'altezza massima (H) ammissibile misurata in termini metrici.
- Hp Altezza degli edifici:
definisce l'altezza massima (H) ammissibile misurata in termini parametrici (piani).

Utilizzo dei diritti edificatori

La potenzialità edificatoria prevista dagli indici e parametri urbanistici per ogni singolo lotto edificatorio, come normato nelle presenti Norme di Attuazione, viene attribuita uniformemente a ciascun metro quadrato di superficie compresa all'interno del perimetro del lotto medesimo. Tale potenzialità edificatoria, è ripartita tra i diversi proprietari, in proporzione alle superfici delle rispettive proprietà, indipendentemente dalla collocazione delle aree sulle quali si può realizzare di fatto la Slp o la volumetria previste dalle Norme di Attuazione.

Allo stesso modo è ripartita tra i diversi proprietari la quota di cessione di aree per uso pubblico e/o le monetizzazioni e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle urbanizzazioni.

E' possibile il trasferimento di eventuale volumetria residua (non derivante dall'applicazione del bonus in % previsto dalle presenti norme), anche parziale, dal Tessuto Urbano consolidato (Ambiti di trasformazione esclusi) verso altre aree omogenee urbanisticamente dello stesso Tessuto o verso gli Ambiti Speciali di Riquilificazione (ASR) mediante asservimento, appositamente trascritto nei pubblici Registri Immobiliari.

Nel caso di trasferimenti volumetrici a favore di terreni e /o immobili compresi nel Centro Storico tali incrementi volumetrici non potranno incrementare la SLP esistente di una quantità superiore a 150 mc, mentre nel caso detti trasferimenti volumetrici dal Centro Storico verso

aree ad esso esterne derivino da interventi di demolizione di immobili/rustici classificati di grado G6 o G5 non coerenti con il tessuto urbano in cui sono inseriti, è previsto un premio volumetrico maggiorativo del 50% del volume trasferito.

L'indice originario non potrà comunque essere incrementato in misura superiore al 10% di quella ordinariamente prevista. Tale maggiorazione si somma a quella prevista nei singoli disposti normativi delle diverse zone urbanistiche.

I trasferimenti di diritti volumetrici dovranno essere riportati nei certificati di destinazione urbanistica.

La totale utilizzazione degli indici di densità e di utilizzazione, territoriale e fondiaria, di cui al presente articolo, esclude ogni ulteriore utilizzazione della stessa area indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Non è ammesso il trasferimento di volumetria e/o di superficie lorda di pavimento tra le aree a diversa destinazione.

E' ammesso il trasferimento di volumetria negli Ambiti di Trasformazione - a seguito del trasferimento dei diritti edificatori derivanti da meccanismi perequativi/compensativi e di incentivazione - secondo le previsioni delle Norme di Attuazione del Documento di Piano.

Allo scopo della corretta gestione dei diritti edificatori viene istituito presso il Settore Tecnico del Comune un apposito registro sul quale dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti generati con espresso riferimento ai mappali di provenienza ed, in sede di rilascio dei permessi di costruire, ai mappali su cui vengono allocati detti diritti.

Art. 7. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E CRITERI PER LE MODIFICHE DELLE DESTINAZIONI D'USO IN ATTO

7.1 Definizioni generali

Per garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni, il PGT definisce le destinazioni d'uso ammesse e/o inibite nel territorio comunale.

Dette destinazioni d'uso si distinguono in principali (in quanto idonee, con la loro presenza, a qualificare e connotare un'area o un edificio) e complementari.

Non sono invece né individuate né definite dal PGT le destinazioni connesse, in quanto esse accedono alla destinazione propria dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti insediamento, nei quali dette destinazioni sono insediate (al servizio, appunto, della destinazione propria), senza nessuna autonomia né fisico-strutturale né edilizia né funzionale. Così: l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività produttiva, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'edificio connesso ad una attività commerciale oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo oppure le attività ricettive (agrituristiche) o di vendita dei prodotti connessi all'azienda agricola partecipano della destinazione propria dell'unità immobiliare o dell'insediamento al quale sono inerenti. La destinazione connessa, però, si considera rilevante, sotto il profilo urbanistico, ove ecceda il limite del 30% rispetto alla principale oppure ove l'ambito fisico-edilizio, nel quale è insediata, assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere reso autonomo e trasferito, in proprietà od in uso, separatamente, fatta salva comunque la disciplina specifica del cambio di destinazione d'uso dettata dalle presenti norme e dalle NdA del Piano dei Servizi.

Sono destinazioni principali quelle residenziale, produttiva (attività industriale, artigianale e, comunque, di produzione di beni e servizi nonché di deposito), direzionale e commerciale (attività terziarie, quali quelle di prestazione di servizi professionali, bancari, assicurativi, finanziari, di ricerca - direzionale- e quelle di vendita al minuto od all'ingrosso, di somministrazione di alimenti e bevande, di esposizione e di deposito -commerciale-), di servizio (attività di studio e ricerca, ricreative, culturali, sociali, sanitarie, sportive, del tempo libero, centri congressuali, sale per spettacoli e simili) ed agricola (funzioni produttive ed abitative connotate dalla comune inerenza ad un'azienda agricola). Le destinazioni di servizio si distinguono tra pubbliche, private di interesse collettivo e private.

Altre disposizioni principali sono puntualmente indicate dalle norme d'ambito, che possono altresì limitare -in relazione alla vocazione propria dei singoli ambiti territoriali nonché alle specifiche esigenze, alle eventuali controindicazioni e condizioni ambientali ostative rilevate nel contesto urbano- la gamma funzionale di norma propria delle diverse destinazioni principali.

Le destinazioni complementari sono definite in relazione alla destinazione principale con la quale, normalmente, convivono, realizzando un positivo sistema funzionale integrato. Le norme possono definire la soglia dimensionale massima delle unità immobiliari utilizzabili per le destinazioni

complementari ovvero alle limitazioni funzionali, tipologiche o localizzative per garantire il positivo equilibrio della zona o dell'intero contesto urbano.

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati deve risultare dagli elaborati grafici degli strumenti urbanistici attuativi (PdC, Dia, PA, PII od altri atti equivalenti) e dalle tavole di progetto, allegate ai titoli edilizi abilitativi.

Al fine di evitare fenomeni di incompatibilità per la tipologia di funzioni diverse previste, all'interno delle zone residenziali, oltre ad evitare la presenza di attività insalubri di I^a e II^a classe, dovranno essere evitate quelle che possono essere fonte di molestia o danno al vicinato per emissioni di rumore, esalazioni, generazione di traffico, anche se al servizio di singoli utenti ed a prescindere dal numero degli addetti impiegati.

Inoltre, devono essere rispettate le distanze dagli allevamenti e assimilabili dai centri abitati previste nelle linee guida regionali "Criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" indicati nella DDG 29.12.2005 n.20109.

7.2. Definizione degli usi urbani

La destinazione d'uso indicata, ai sensi dell'art. 51 della regionale 11 marzo 2005, n. 12, è da intendersi come destinazione principale, e saranno consentite anche tutte quelle destinazioni che risultino ad essa complementari od accessorie e con essa compatibili, nelle quantità e nei modi stabiliti dalle presenti norme e dalle disposizioni di legge vigenti.

In funzione della disciplina delle destinazioni ammesse la definizione degli usi è la seguente:

7.2.1. RESIDENZA

Funzioni principali

Abitazioni (RP) Per abitazioni si intendono oltre ai locali abitabili degli alloggi, gli spazi accessori di servizio diretto quali scale, androni, locali comuni, soffitte, cantine autorimesse ecc

Funzioni complementari

Artigianato di servizio (RA)

Attività di tipo artigianale che non svolgono funzioni produttive vere e proprie, ma rendono un servizio alla casa, alla persona ed alle attività urbane in genere.

Quali ad esempio: elettricisti, falegnami, idraulici, fotografi, orafi, parrucchieri, estetiste, istituti di bellezza, laboratori odontotecnici, lavanderie-stirerie, legatorie, orafi, restauratori, sartorie, radiatoriparatori, tappezzerie, vetrai, corniciai, laboratori artigianali per la trasformazione di alimenti tipo panetterie, pasticcerie, torrefazioni, gelaterie, ecc..

Comprende oltre alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto di magazzino delle attività ammesse come sopra descritte, nonché gli spazi tecnici.

Terziario/Direzionale (RT) ed Esercizi commerciali di vicinato (CV)

Attività di tipo direzionale compatibili con la residenza ed esercizi commerciali di vicinato.

Quali ad esempio: uffici e studi professionali, sedi per associazioni, istituzioni ed enti pubblici, sedi per attività politiche sindacali e culturali, ambulatori e laboratori per analisi mediche, uffici direzionali, sportelli bancari e assicurativi, agenzie di viaggio, gallerie d'arte, ecc..

Attrezzature e servizi di base (RS)

Attività ed attrezzature di servizio pubbliche, di interesse pubblico o collettivo.

Quali ad esempio: asili nido e servizi similari, strutture scolastiche di ogni ordine e grado, sia pubbliche che private, attrezzature culturali e sociali, strutture sanitarie, attrezzature ricreative e sportive, parcheggi, enti turistici e promozionali, patronati e sedi di associazioni senza scopo di lucro, centri di orientamento ed attività ad esse assimilate

Non sono ammesse attrezzature per il culto ad eccezione di quelle già esistenti e altre attività similari che per lo svolgimento necessitano di strutture con tipologie edilizie differente rispetto a quelle tradizionali di abitazione.

Abitazioni collettive (RC)

Collegi, convitti, conventi, case di riposo, case di cura, studentati, ecc.. comprensivi sia delle zone di abitazione che dei servizi comuni

Attrezzature ricettive (RR)

Sono attrezzature ricettive alberghi, pensioni, hotel, residence, comprensive sia delle parti ricettive che di quelle di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, bar, ristoranti, sale riunioni, sale congressi, ecc...), comprensive anche delle strutture di somministrazione alimenti e bevande di cui al punto successivo qualora associate con l'attività principale ricettiva.

Attività di somministrazione di alimenti e bevande (RRS)

Sono attrezzature ricettive e di servizio destinate alla somministrazione di alimenti e bevande, e comprendono sia gli spazi ricettivi che le strutture di servizio (cucine e spazi per la preparazione degli alimenti da somministrare, depositi, spazi tecnici, ecc...), e sono disciplinati dalla L.R. n. 30 del 24.12.2003 e successive modificazioni ed integrazioni. Ai fini della disciplina delle destinazioni ammesse in relazione alla compatibilità urbanistica ed ambientale tra le attività destinate alla somministrazione di alimenti e bevande vengono esplicitamente individuate:

- Attività di ristorazione con un numero di posti a sedere superiore a 100 (mense, self-service, ecc...) RRS-1
- Attività abbinate ad attività di trattenimento o svago ad apertura prevalentemente serale (discoteche, sale da ballo, locali notturni ecc...) RRS-2

7.2.2 ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Funzioni principali

Artigianato di servizio (PA)

Attività di tipo artigianale di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non comportano lavorazioni con processi produttivi di tipo industriale.

Comprende oltre alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto di magazzino delle attività ammesse come sopra descritte, nonché gli spazi tecnici.

Attività di produzione di beni di tipo artigianale e industriale/produttivo (PI)

Attività di produzione e trasformazione di beni e servizi e relativi spazi strumentali integrati nell'unità produttiva. Attività di produzione e trasformazione di beni di carattere industriale ed artigianale svolti in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Artigianato di servizio alla produzione, compresi riparazione di beni di consumo, stoccaggio di materiali e/o manufatti connessi alla produzione. Laboratori di ricerca applicata finalizzata alla produzione. Officine meccaniche con annessi autosaloni. Comprende oltre alle attività specifiche, gli spazi di servizio (uffici, servizi, spogliatoi, mense ecc...), di supporto di magazzino, nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.

Attività di magazzinaggio ed autotrasporto (PMA)

attività non direttamente connesse alla produzione delle merci finalizzate al deposito ed alla custodia di merci e attrezzature ancorché separate e autonome nella loro localizzazione rispetto ai fabbricati di produzione.

Logistica (PL)

attività di movimentazione, immagazzinamento, conservazione, confezionamento e distribuzione dei prodotti, finiti e semilavorati, destinati alla lavorazione e di merci destinate alla vendita, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.

Funzioni complementari

Attività complementari di carattere terziario e commerciale integrate (PC1)

Laboratori di ricerca e prova sui materiali e sui prodotti, servizi tecnici ed informatici, impianti tecnologici

Attività commerciali concernenti il deposito, l'esposizione e la commercializzazione dei prodotti e manufatti derivanti dall'attività produttiva svolta, (intendendosi come tali i prodotti derivanti dalla produzione propria e del gruppo di appartenenza, con esclusione dei prodotti provenienti da settori merceologici diversi da quello a cui appartiene l'insediamento produttivo).

Attività complementari di carattere residenziale (PC2)

Le abitazioni per titolare dell'azienda e per il personale di custodia dipendente nonché altre abitazioni di servizio espressamente connesse all'attività, sino ad un massimo di n. 2 unità abitative di SIp complessiva inferiore a mq. 500.

Attrezzature e servizi complementari agli insediamenti produttivi (PC3)

attrezzature di servizio delle attività produttive insediate (attrezzature sportive, centri e servizi ricreativi a scopo sociale, attività di somministrazione di alimenti e bevande al servizio delle attività produttive insediate quali mense aziendali, punti ristoro convenzionati, ecc...);

Attività complementari di carattere commerciale (PC4)

Esercizi commerciali di vicinato o di media dimensione del settore merceologico non alimentare (od alimentare qualora ammesso dalle indicazioni del Documento di Piano), che, in quanto comportanti l'impiego di tipologie edilizie industriali (tettoie, capannoni, ecc.), o lo stoccaggio all'aperto di merci, manufatti ed attrezzature, o l'adozione di lavorazioni e manipolazioni moleste, o per il traffico pesante generato, risultino scarsamente compatibili con le zone residenziali, normalmente destinate ad accoglierli (quali rivendite di materiali per l'edilizia, depositi di acque, vini e bevande venduti con il sistema della vendita a domicilio, rivendite di animali, autosaloni, ecc).
Strutture di vendita per il commercio all'ingrosso e di merci ingombranti (SMVI).

Attività di somministrazione di alimenti e bevande (PC5)

Sono attrezzature ricettive e di servizio destinate alla somministrazione di alimenti e bevande, e comprendono sia gli spazi ricettivi che le strutture di servizio (cucine e spazi per la preparazione degli alimenti da somministrare, depositi, spazi tecnici, ecc...), e sono disciplinati dalla L.R. n. 30 del 24.12.2003 e successive modificazioni ed integrazioni. Ai fini della disciplina delle destinazioni ammesse in relazione alla compatibilità urbanistica ed ambientale tra le attività destinate alla somministrazione di alimenti e bevande vengono esplicitamente individuate:

- Attività di ristorazione con un numero di posti a sedere superiore a 100 (mense, self-service, ecc...) PC5-1
- Attività abbinate ad attività di trattenimento o svago ad apertura prevalentemente serale (discoteche, sale da ballo, locali notturni ecc...) PC5-2

7.2.3 TERZIARIO DIREZIONALE, COMMERCIALE, ATTREZZATURE RICETTIVE

Funzioni principali

Direzionale e terziario in genere (TD)

Attività terziarie di produzione di servizi, escluse le attività commerciali, quali studi professionali, uffici pubblici e privati, attività direzionali, amministrative, finanziarie e di rappresentanza di interesse generale. Fanno parte del presente uso sia gli spazi destinati in senso stretto alle attività sia gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori gli archivi e gli spazi tecnici. Compreso sia lo spazio per il pubblico che di servizio (archivi, locali per campionari, spazi tecnici ecc..).

Tali attività sono suddivise in:

- TD 1 attività che per dimensione sono connaturate a tutti i contesti urbani, indicativamente attività che comportano limitato afflusso di utenti e utilizzano unità immobiliari aventi SLP < 100 mq.
- TD 2 attività di media incidenza, indicativamente attività che utilizzano unità immobiliari aventi SLP > 100 mq. ed < 500 mq.
- TD 3 attività che interessano grandi superfici o che comportano un forte afflusso di utenti, indicativamente attività che utilizzano unità immobiliari aventi SLP > 500 mq.

Attrezzature turistico-ricettive (TR)

Sono attrezzature ricettive alberghi, pensioni, hotel, residence, ostelli, pensionati, comprensive sia delle parti ricettive che di quelle di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, bar, ristoranti, sale riunioni, sale congressi, ecc...), centri sportivi, maneggi, comprensive anche delle strutture di somministrazione alimenti e bevande di cui al punto successivo qualora associate con l'attività principale ricettiva.

Attrezzature per lo spettacolo (TT)

Cinema, teatri, centri congressuali polivalenti, strutture espositive, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, ecc..., comprensive anche delle strutture di somministrazione alimenti e bevande di cui al punto successivo qualora associate con l'attività principale ricettiva. Oltre agli spazi destinati al pubblico sono compresi gli spazi di servizio e di supporto e gli uffici complementari.

Destinazioni Commerciali

Per destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, si intendono tutte le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per l'alienazione al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica (rivendite, esposizioni, concessionarie, aste, ecc.), dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:

- la presenza del personale addetto alla vendita (salvo in caso di uso di distributori automatici);
- lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;

l'accesso ai clienti;

Per SUPERFICIE di VENDITA (S.V.) si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili (compresa l'area casse). Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione (anche artigianale), uffici e servizi aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi anche se coperte ed i relativi corselli di manovra). L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.

Sono considerati come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

Sono comunque esclusi i locali ad uso ufficio di oltre 500 m² di superficie, che vanno comunque classificati come terziario-direzionale, anche se strutturalmente collegati all'area di vendita, in quanto tale dimensione presuppone un'utilizzazione funzionale alle esigenze organizzative generali dell'azienda commerciale e non alle funzioni specifiche del punto di vendita e quindi non generatori del flusso continuo di clienti che caratterizza le destinazioni commerciali (es: uffici di rappresentanza, amministrazione, gestione del personale, rapporti con i fornitori, ecc). Qualora l'attività commerciale si svolga in strutture che non prevedano la presenza diretta della clientela le stesse potranno essere classificate come uffici - e quindi terziario/direzionale - (ad esempio nel caso di vendita per corrispondenza, mediatori, ecc.), o come magazzini, a seconda della presenza o meno di tipologie edilizie adatte allo stoccaggio di merci. Tali attività saranno quindi soggette alle norme del Piano delle Regole applicabili a tali destinazioni. Non si considerano a tipologia commerciale quei locali in cui l'attività di vendita ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività, come ad esempio mense interne, spacci aziendali per la vendita di prodotti propri ai soli dipendenti, bar/ristori localizzati all'interno degli impianti sportivi o delle attività ricettive, ecc..

Si configura invece la destinazione commerciale quando l'attività di vendita, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, richiedente specifica autorizzazione, dichiarazione di inizio di attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti (es.: esercizi di vicinato, vendita diretta al pubblico degli industriali e agricoltori, spacci aziendali per i dipendenti non limitati ai prodotti dell'azienda, ecc.). In questi casi si considera commerciale solo la parte di edificio direttamente adibito alla commercializzazione (con i relativi spazi accessori) e non quella relativa alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci. Il commercio all'ingrosso rientra in questa categoria solo nel caso che sia organizzato con accesso diretto dei clienti per l'esame e/o il prelievo delle merci come ad esempio cash and carry, o altre tipologie comprendenti sia lo stoccaggio delle merci che la possibilità di accesso dei clienti o che sia legittimamente svolto in abbinamento al commercio al dettaglio negli stessi locali nei casi in cui la legge consente tale abbinamento; in caso contrario è classificato come stabilito dalle norme generali del Piano delle Regole. La vendita ad utilizzatori professionali da parte dei produttori, qualora avvenga all'interno dei laboratori o stabilimenti di produzione, senza accesso degli utilizzatori finali, è la naturale fase conclusiva del processo di produzione pertanto è considerata come destinazione d'uso produttiva, anche quando all'interno dello stabilimento vengono attrezzati specifici spazi, show room e simili.

La vendita diretta dei soli propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi non è considerata destinazione d'uso commerciale ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo alle seguenti condizioni:

- che l'accesso dei clienti avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via;
- che la superficie utilizzata per la vendita non superi quella consentita per gli esercizi di vicinato.

Nel caso che anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale a tutti gli effetti, e quindi consentita solo laddove previsto ai sensi dell' Art. 7.3 e previo ottenimento dell'eventuale cambio di destinazione d'uso.

Le destinazioni commerciali a sua volta si dividono in:

Esercizi commerciali di vicinato (CV)

E' relativo alle diverse tipologie di esercizi commerciali al minuto sia di tipo alimentare che extralimentare classificabili in base alla L.R. n. 14/99 come esercizi di vicinato, e comprende sia gli spazi di vendita che quelli di servizio e di magazzino.

Ai sensi dell'art. 4 del D.lgs n. 114/98, per i comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti, sono classificati Esercizi di Vicinato le strutture commerciali con superficie di vendita non superiore a 250 mq.

Medie Strutture di Vendita (MSV)

E' relativo alle diverse tipologie di esercizi commerciali sia di tipo alimentare (MSV A) che non alimentare (MSV NA) classificabili in base alla L.R. n. 14/99 come esercizi di media dimensione, e comprende sia gli spazi di vendita che quelli di servizio e di magazzino.

Ai sensi dell'art. 4 del D.lgs n. 114/98, per i comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti, sono classificati Medie Strutture di Vendita gli esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra 250 mq. e 2.500 mq e vengono così suddivise:

	SETTORE MERCEOLOGICO	
DIMENSIONE STRUTTURA	ALIMENTARE	NON ALIMENTARE
MEDIA DI PRIMO LIVELLO (>250 e sino a 600 mq. di vendita)	Media struttura alimentare di primo livello	Media struttura non alimentare di primo livello
MEDIA DI SECONDO LIVELLO (>600 e sino a 1.000 mq. di vendita)	Media struttura alimentare di secondo livello	Media struttura non alimentare di secondo livello
MEDIA DI TERZO LIVELLO (>1.000 e sino a 2500 mq. di vendita)	Media struttura alimentare di terzo livello	Media struttura non alimentare di terzo livello

Grandi Strutture di Vendita (GSV)

E' relativo alle diverse tipologie di esercizi commerciali sia di tipo alimentare (GSV A) che non alimentare (GSV NA) classificabili in base alla L.R. n. 14/99 come esercizi di grande dimensione, e comprende sia gli spazi di vendita che quelli di servizio e di magazzino.

Ai sensi dell'art. 4 del D.lgs n. 114/98, per i comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti, sono classificate Grandi Strutture di Vendita gli esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 2.500 mq.

Centro commerciale (CC)

Come definito dall'art. 4 comma 1 lettera 5 del D.lgs n. 114/98, ed ai sensi del punto 4.2.1 della D.G.R. n° 8/5054 deve intendersi "Centro commerciale" una Media o una Grande Struttura di Vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

L'insediamento di due o più strutture commerciali che nel loro insieme vengano a sostanziare, fin dall'inizio o per trasformazione e/o aggregazioni successive, tutte le caratteristiche di cui all'art. 4 comma 1 lettera 5 del D.lgs n. 114/98, e di cui al punto 4.2.1 della D.G.R. n° 8/5054, deve necessariamente venire considerato come centro commerciale, e di conseguenza valutato relativamente alle disposizioni previste in funzione della somma delle superfici di vendita degli esercizi che lo compongono. La superficie di vendita del centro commerciale deve essere considerata pertanto pari a quella risultante dalla somma delle singole superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Strutture di vendita merci ingombranti (SVM)

Ai sensi della vigente normativa regionale la superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita

(mobilitici, concessionarie d'auto, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/8 della superficie lorda di pavimento per la quota di superficie superiore ai predetti limiti.

Il calcolo della superficie secondo le disposizioni di cui al precedente comma viene effettuato per quanto attiene gli aspetti di natura commerciale, ai fini della verifica delle destinazioni ammesse nelle diverse zone urbanistiche la superficie di vendita degli esercizi che hanno per oggetto la vendita delle merci ingombranti risulta essere la superficie di vendita reale dell'esercizio commerciale senza applicazioni delle riduzioni previste ai fini delle autorizzazioni commerciali di cui al comma precedente.

Attività di somministrazione di alimenti e bevande (RRS)

Sono attrezzature ricettive e di servizio destinate alla somministrazione di alimenti e bevande, e comprendono sia gli spazi ricettivi che le strutture di servizio (cucine e spazi per la preparazione degli alimenti da somministrare, depositi, spazi tecnici, ecc...), e sono disciplinate dalla L.R. n. 30 del 24.12.2003 e successive modificazioni ed integrazioni. Ai fini della disciplina delle destinazioni ammesse in relazione alla compatibilità urbanistica ed ambientale tra le attività destinate alla somministrazione di alimenti e bevande vengono esplicitamente individuate:

- Attività di ristorazione con un numero di posti a sedere superiore a 100 (mense, self-service, ecc...) RRS-1
- Attività abbinate ad attività di trattenimento o svago ad apertura prevalentemente serale (discoteche, sale da ballo, locali notturni ecc...) RRS-2

Funzioni complementari

Attività complementari di carattere residenziale (TC1)

Le abitazioni per titolare dell'azienda e per il personale di custodia dipendente nonché altre abitazioni di servizio espressamente connesse all'attività, sino ad un massimo di n. 2 unità abitative di Slp complessiva inferiore a mq. 500 per ogni comparto di intervento.

Attrezzature e servizi connessi agli insediamenti terziari (TC2)

attrezzature di servizio delle attività terziarie e direzionali

7.2.4 ATTIVITÀ AGRICOLE

Funzioni principali

Abitazioni per l'attività (AR) Per abitazioni si intendono oltre ai locali abitabili degli alloggi, gli spazi accessori di servizio diretto quali scale, androni, locali comuni, soffitte, cantine autorimesse ecc. finalizzati esclusivamente alla conduzione del fondo e delle attività connesse come meglio definito negli articoli di zona

Strutture per la conduzione del fondo (AF) Si intendono come tali tutte le attrezzature necessarie alla funzione di gestione dei boschi e delle superfici a coltivo, quali legnaie, fienili, depositi per attrezzi, ricovero per i macchinari ecc...

Allevamenti di animali (AG) Si intendono come tali tutte le attività e le attrezzature necessarie all'allevamento di animali a dimensione industriale, quali stalle, recinti e altri spazi per il ricovero degli animali e delle attrezzature necessarie all'attività, concimaie, silos e depositi per i mangimi ecc..

Serre e coltivazioni di frutta in forma industriale (AS) Si intendono come tali tutte le attività e le attrezzature necessarie alle coltivazioni di fiori, frutti ecc..

Funzioni complementari

Strutture per l'ospitalità turistica (RAT)

Maneggi, spazi per l'alloggio degli ospiti nelle aziende agrituristiche, attrezzature per il ristoro, e per la somministrazione di alimenti e bevande e la vendita dei prodotti dell'attività o di altri strettamente connessi e legati alla trasformazione dei prodotti primari (esempio formaggi, insaccati, gelati, marmellate ecc..) spazi per il gioco e l'intrattenimento funzionali alla ricreazione degli ospiti e dei visitatori dell'azienda, laboratori e attività didattiche ecc..

Comprende oltre alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto di magazzino delle attività ammesse come sopra descritte, nonché gli spazi tecnici.

7.3 Variazioni delle destinazioni d'uso

Le modificazioni delle destinazioni d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche ed alla normativa igienico-sanitaria, con o senza esecuzione di opere edilizie, comportano, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005, la verifica dell'aumento ovvero della variazione del fabbisogno delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'art. 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, compresi i parcheggi, come meglio specificato e dettagliato all'art. 12 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi.

Da tale verifica restano esclusi in generale, i mutamenti di destinazione d'uso:

- a) da unità funzionale "residenziale" a "artigianale e/o produttiva";
- b) da unità funzionale "commerciale o direzionale o alberghiera o terziaria" a "artigianale o produttiva";
- c) da unità funzionale "commerciale" a "residenziale";
- d) da unità funzionale "residenziale o commerciale o direzionale o alberghiera o terziaria o artigianale o produttiva" ad "agricola".
- e) gli esercizi commerciali costituenti "esercizi di vicinato", ai sensi dell'art.4 comma 1 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, non comportanti la realizzazione di opere edilizie.

Per unità funzionale si intende quel complesso di vani organizzati per una utilizzazione unitaria.

Accertata la materiale impossibilità del reperimento totale o parziale degli standard nell'immobile, e relativa area di pertinenza, interessato dal mutamento di destinazione d'uso, può essere accettata la cessione di altra area idonea nel territorio comunale oppure può essere richiesto di corrispondere all'amministrazione, in alternativa, una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, il tutto come meglio specificato e dettagliato all'art. 12 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi; ciò fatta salva la corresponsione del contributo di costruzione.

Nell'ambito del nucleo antico le modifiche della destinazione d'uso sono ammesse esclusivamente limitatamente alla compatibilità tipologica ed alle possibilità di adeguamento dell'edificio in funzione all'attività da insediarsi, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse e delle modalità d'intervento prescritte per gli edifici.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni del presente strumento urbanistico ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente alla preventiva comunicazione dell'interessato.

Sono fatte salve le previsioni previste dall'art. 20., comma 1, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire

Per quanto attiene all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo dovuto per il mutamento di destinazione d'uso è commisurato alla eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente.

Sarà inoltre eventualmente dovuto il contributo di costruzione relativo alle opere realizzate, se queste configurano intervento di ristrutturazione edilizia. Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei 10 (dieci) anni successivi il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Art. 8. AREE DI PERTINENZA

Le aree utilizzate per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento o ricostruzione, in base all'applicazione degli indici di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia fondiaria prescritti dal PGT per i relativi ambiti di intervento, secondo le disposizioni delle presenti norme, costituiscono pertinenza delle costruzioni su di esse realizzate.

L'area di pertinenza si definisce satura quando sia stato completamente utilizzato l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia previsto dal PGT per l'area stessa.

Un'area di pertinenza si definisce parzialmente satura quando l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia previsto dal PGT per l'area stessa consenta incrementi edilizi rispetto al volume, alla S.l.p., o alla S.C. esistenti, da computarsi in conformità alle presenti norme.

L'area di pertinenza è asservita all'edificio e non potrà essere utilizzata una seconda volta per l'applicazione dell'indice di edificabilità se non per l'utilizzo della quota residua di cui al precedente comma.

Le aree di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento, da trascriversi nei pubblici registri Immobiliari, in base agli indici urbanistici vigenti. Il vincolo di asservimento permane con il permanere dell'edificio.

Per gli edifici esistenti si considera di pertinenza l'area del loro sedime e l'area ad essi circostante che risulti della medesima proprietà alla data di adozione del PGT.

Non sono validi, ai fini della definizione dell'unità edificatoria minima e dell'individuazione di aree nuove di pertinenza, i frazionamenti avvenuti successivamente all'adozione del PGT.

Gli elaborati tecnici dei piani attuativi devono obbligatoriamente individuare la configurazione delle aree di pertinenza dei fabbricati corredata dai relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, distinguendo le aree sature da quelle che conservano ancora residua capacità edificatoria.

In ogni istanza di titolo autorizzativo deve chiaramente essere individuata l'area di pertinenza degli edifici oggetto di progettazione nonché quella relativa ad altri edifici esistenti sull'area della medesima proprietà.

L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici PGT previsti, esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, (fatte salve specifiche prescrizioni delle singole norme di zona e in caso di demolizione e successiva nuova costruzione che non costituisca ristrutturazione).

Gli edifici esistenti nelle zone agricole sono vincolati ai relativi fondi, se radicati sulla scorta della L.R. 93/80, ovvero in relazione a quanto disposto dalle "norme in materia di edificazione delle aree destinate all'agricoltura" della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. In altri casi è applicabile la norma di cui al precedente comma 6.

L'area di pertinenza può essere costituita esclusivamente da superfici contigue e prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità, o al più da superfici antistanti separate da strade comunali, salvo specifiche prescrizioni, quali gli ambiti di perequazione, ed in caso di asservimento di aree vicine, in tale caso l'asservimento deve essere trascritto nei pubblici registri. Sono invece direttamente incluse nell'area di pertinenza anche aree soggette a servitù (di passo, di elettrodotto ecc.) che abbiano in base alle norme di zona capacità edificatoria.

Art. 9. EDIFICI IN CONTRASTO CON LE NORME DEL PGT

Le costruzioni che contrastino con le previsioni o le prescrizioni del PGT, ma che risultino esistenti alla data della sua adozione, possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di risanamento conservativo; detta facoltà per le aree la cui utilizzazione sia assoggettata a piano attuativo, può essere esercitata solo sino all'approvazione del piano attuativo, così come per le aree destinate alla realizzazione di attrezzature ed infrastrutture pubbliche o di interesse collettivo, per quelle destinate ad impianti e ad attrezzature speciali e per quelle per la mobilità - può essere esercitata solo sino all'approvazione del progetto di opera pubblica che sia attuazione del PGT. Sono altresì consentiti - a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso in atto alla data di adozione del PGT, ovvero siano introdotte destinazioni d'uso ammesse dal PGT - gli interventi di ristrutturazione edilizia - esclusi, in ogni caso, in tale ambito gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione totale - nei seguenti casi:

- a) se gli stessi siano relativi a costruzioni poste su area compresa in un ambito di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale;
- b) se il contrasto riguardi: b.1) le distanze; b.2) l'altezza; b.3) il rapporto di copertura (semprechè lo stesso sia contenuto in misura non superiore al venti per cento in più rispetto a quello massimo eventualmente stabilito dal PGT); b.4) l'indice di utilizzazione o di fabbricabilità (semprechè la costruzione esistente realizzi un indice, che non superi di oltre la metà quello eventualmente stabilito dal PGT); b.5) la destinazione d'uso, ove il fabbricato sia posto in zona per attrezzature pubbliche e di interesse collettivo.

ART. 10. DISTANZE

La distanza minima tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade è disciplinata dal presente articolo e dalla disciplina edilizia del Regolamento Edilizio vigente.

La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna del fabbricato.

La distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa, come definito dal Codice della Strada.

La distanza dei fabbricati dai confini si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi.

Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto di balconi e sporti di gronda il cui oggetto libero e senza sostegni verso il confine, rispetto al filo di facciata, non ecceda i m. 2,00.

10.1 Distanze tra i fabbricati

Per gli interventi sugli edifici esistenti di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia – senza modifica del sedime e della sagoma dell'edificio - è ammesso il mantenimento delle distanze intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Per gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione, nel caso di presenza di almeno una parete finestrata – (nuova o esistente), è prescritta una distanza minima tra le pareti fronteggianti pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a m. 10,00.

Sono ammesse distanze inferiori nell'ambito di piani attuativi, fatta eccezione per i confini dell'area oggetto di intervento unitario, e purché venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi.

La distanza tra i fabbricati accessori non dovrà comunque essere inferiore a m. 3,00, mentre tra gli accessori ed il corpo principale / fabbricati limitrofi o confinanti (e viceversa) – se finestrati - devono essere garantiti sempre i 10 metri di distanza.

10.2 Distanza dei fabbricati dal ciglio stradale

Per i fabbricati, o porzioni di essi prospicienti strade pubbliche si prescrivono le distanze minime dal ciglio stradale di cui ai successivi punti 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 e 2.5.

Ai fini dell'applicazione della presente norma, per individuare il ciglio stradale, il calibro stradale da considerare è quello risultante dalla tavola di azionamento per le strade che, al momento dell'adozione del piano attuativo o del rilascio del permesso di costruire o di presentazione di denuncia di inizio di attività, risultino non ancora realizzate o soggette ad ampliamento in attuazione del PGT. Per le strade esistenti e non soggette ad ampliamento e per quelle già ampliate in esecuzione del PGT, la larghezza prevista è pari a quella in concreto esistente, con un minimo di mt. 6,00.

10.2.1 - Per gli interventi nel centro storico e nelle zone di rispetto morfologico, può essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e il ciglio stradale se inferiore a 5 mt.; in caso di interventi di nuova edificazione o di demolizione o ricostruzione parziale o totale, rientranti nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, va rispettato l'allineamento prescritto dal PGT o, in mancanza, quello esistente sullo stesso lato della strada nell'ambito del medesimo isolato.

10.2.2 - Per gli interventi di ampliamento, di sopralzo, di ricostruzione (compresi quelli rientranti nell'ambito della ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione negli altri ambiti del tessuto consolidato ad eccezione di quanto stabilito al comma 2.1 del presente articolo, la distanza minima dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) è pari a m.5, salva maggiore profondità della fascia di rispetto o di allineamento eventualmente indicata sulla tavola di azionamento e salvo i casi di costruzione in aderenza all'edificio esistente nei quali è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella dell'edificio esistente, ed i casi di allineamento con edifici esistenti, nei quali la distanza minima dal ciglio può essere determinata da tale allineamento.

10.2.3 - Per gli interventi di ricostruzione (compresi quelli rientranti nell'ambito della ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione nelle zone esterne al perimetro del tessuto urbano consolidato, la distanza minima dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali e ciclabili) deve essere pari:

- a) a m. 5,00, per strade di larghezza prevista inferiore a m. 7,00;
- b) a m. 7,50, per strade di larghezza prevista da m. 7,00 a 15,00;
- c) a m. 10,00, per strade di larghezza prevista superiore a m. 15,00,

salva maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata sulla tavola di azionamento. Per gli interventi di sopralzo e di ampliamento di edifici esistenti è consentito il mantenimento delle distanze esistenti.

Nel caso di preesistenza prevalente di fabbricati residenziali già allineati, al fine di creare un allineamento omogeneo del fronte strada dei fabbricati, la distanza dal ciglio stradale può essere determinata in base a tale allineamento, in deroga alle norme del presente punto.

10.2.4 - Per gli interventi di ricostruzione (compresi quelli rientranti nell'ambito della ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione nelle zone agricole, la distanza minima dalle strade deve essere - salvo maggiore profondità della fascia di rispetto indicata nella tavola di azionamento- pari a m.15.

Per gli interventi di sopralzo e di ampliamento di edifici esistenti è consentito il mantenimento delle distanze esistenti.

10.2.5 - Le norme dettate dal Codice della Strada e dal relativo regolamento prevalgono sulle previsioni della tavola di azionamento e sulle precedenti disposizioni ove si tratti di costruzioni da

realizzare al di fuori del centro abitato ed ove l'applicazione di dette norme comporti il rispetto di una distanza maggiore.

10.2.6 – Per gli impianti tecnologici non si applicano le norme che precedono. Sono comunque tassative le norme dettate dal Codice della Strada.

10.3 Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà

10.3.1. Le distanze minime dei fabbricati, o porzioni di esse, dai confini di proprietà sono definite dalle norme relative allo specifico ambito di intervento, si applicano comunque le disposizioni generali di cui al presente articolo.

10.3.2. Sono ammesse distanze inferiori rispetto a quella minima di zona in caso di piano urbanistico attuativo limitatamente ai confini ricadenti all'interno del piano, mentre non sono consentite riduzioni di distanza rispetto ai confini esterni o perimetrali del piano.

10.3.3 Gli interventi di ampliamento, di sopralzo, di ricostruzione (compresi quelli rientranti nell'ambito della ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione possono essere realizzati a confine, salvi i diritti dei terzi, nei seguenti casi:

- a) in base ad accordo registrato e trascritto con i proprietari confinanti, ove il lotto confinante sia libero da qualsiasi edificio;
- b) ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
- c) ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico permesso di costruire o di progetto unitario;

10.3.4 - Per gli interventi nel centro storico e nelle zone di rispetto morfologico deve essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e il confine di proprietà; in caso di interventi di nuova edificazione o di demolizione o ricostruzione parziale o totale, rientranti nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, va rispettato l'allineamento prescritto dal PGT, con l'osservanza delle distanze minime stabilite dal codice civile. E' ammessa la realizzazione a confine di proprietà in caso di intervento soggetto a piano attuativo, o nei casi in cui norme specifiche d'intervento prevedano un allineamento planimetrico che comporta distanze inferiori.

10.3.5 – La costruzione di box ed edifici accessori (vani per impianti di riscaldamento, serre, depositi, porticati, e similari...) a confine di proprietà è ammessa nei seguenti casi:

- quando l'altezza massima di ingombro (quota terreno naturale – intradosso della copertura) non sia superiore m. 2,50;
- in aderenza a pareti non finestrate di un fabbricato esistente a confine sulla proprietà confinante;
- in caso di intervento congiunto tra le due proprietà con progetto unitario che preveda la realizzazione di edifici accessori a confine in aderenza;
- comunque in caso di accordo registrato e trascritto tra le due proprietà.

Negli altri casi, deve essere rispettata la distanza di m. 5,00 dal confine.

Gli edifici accessori devono inoltre rispettare:

- a) le distanze minime dai cigli stradali fissate dal precedente punto 2 per i fabbricati principali
- b) la distanza minima di m. 5,00 dal fabbricato principale, oppure essere eseguiti in aderenza.

Al di sotto di tale distanza, le costruzioni sono ammesse, a condizione che sia dimostrato l'assenso della proprietà asservita, mediante atto legalmente trascritto da prodursi all'Amministrazione a cura del proprietario dominante

10.3.6 – Per gli impianti tecnologici non si applicano le norme che precedono. Devono comunque essere osservate le distanze stabilite dalle vigenti specifiche norme di sicurezza.

Art. 11. PARCHEGGI DI PERTINENZA

11.1 Disposizioni generali

Negli interventi edilizi di nuova edificazione e negli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione, si devono prevedere spazi per parcheggi privati di pertinenza delle unità immobiliari.

Ai fini delle verifiche delle superfici a parcheggio valgono le seguenti disposizioni:

- il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la SLP per l'altezza virtuale di 3,00 mt;
 - le superfici a parcheggio sono comprensive degli spazi di manovra;
 - le dimensioni minime dei posti auto devono essere di mt. 2,20 x 5,00;
 - le superfici dei box devono avere una dimensione interna minima di mt. 2,60 x 5,50.
- Per la verifica di alcuni parametri di cui al presente articolo, le superfici da adibire a parcheggio sono convertite in numero di posti auto, secondo l'equivalenza 1 posto auto = 25 mq. di superficie complessiva di parcheggio.

Le superfici per parcheggi di pertinenza possono essere realizzate:

- sia entro che fuori terra, anche in strutture multipiano, e comprendono anche gli spazi di accesso, manovra, carico e scarico delle merci;
- all'interno e all'esterno del lotto asservito, purché il vincolo di pertinenza sia trascritto nei registri immobiliari;
- nel sottosuolo di spazi pubblici destinati a servizi o a sedi di strade e piazze, previa stipula di apposita convenzione onerosa, purché non ne limitino l'uso pubblico.

I proprietari di immobili e gli aventi titolo sui medesimi possono realizzare nel sottosuolo degli stessi o di aree pertinenziali esterne, nonché al piano terreno dei fabbricati, nuovi parcheggi, da destinarsi a pertinenza di unità immobiliari residenziali e non, posti anche esternamente al lotto di appartenenza, senza limiti di distanza dalle unità immobiliari cui sono legati da rapporto di pertinenza, purché nell'ambito del territorio comunale o in comuni contermini, ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con d.P.R. 15 giugno 1955, n. 393).

Il rapporto di pertinenza è garantito da un atto unilaterale, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari.

Deve essere prevista la realizzazione di almeno un posto auto per veicoli a servizio di persone disabili ogni 50 o frazione di 50 posti auto, ai sensi del DM Lavori Pubblici n.236/89.

11.2 Disposizioni puntuali ed obblighi

In ottemperanza alle disposizioni della legge 122/89, in ogni intervento edilizio di nuova costruzione e/o ristrutturazione edilizia comportante la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione devono essere reperiti spazi a parcheggio pertinenziale nella misura minima di mq 1 per ogni mc 10 di costruzione. Negli interventi residenziali di nuova costruzione e di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione deve essere garantito almeno 1,5 posto auto o box per ogni unità immobiliare (arrotondato per eccesso).

Per i centri di telefonia in sede fissa e le sale pubbliche da gioco, le nuove aperture, i trasferimenti e gli ampliamenti di attività esistenti, sono subordinati al reperimento di aree private per parcheggio della clientela, nella misura minima del 50% della superficie utile del locale dove si intende svolgere l'attività.

Tali spazi a parcheggio, aggiuntivi a quelli previsti dalla Legge n. 122/1989 ed a quelli a standards dovuti ai sensi di legge, devono essere liberamente accessibili per gli avventori e facilmente fruibili. La loro ubicazione deve essere entro un raggio di 50 metri dall'ingresso del locale dove si intende svolgere l'attività.

Ferma restando la inderogabile verifica di cui al primo periodo, negli interventi che non abbiano già ricavato aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico - nell'area interessata - previste nel piano dei servizi, per le destinazioni d'uso di seguito specificate si deve altresì verificare la presenza delle seguenti quantità minime (espresse in rapporto alla Slp, alla Superficie di vendita o agli altri parametri ivi indicati) di spazi / posti destinati a parcheggio pertinenziale privato – aggiuntivo quindi rispetto a quello della L. 122/89 -, direttamente accessibili all'utenza dalla viabilità di accesso all'insediamento e privi limitazioni temporali all'accesso:

- i. Esercizi commerciali di vicinato: **50% della Slp**;
- ii. Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: **50% della Slp**;
- iii. Uffici: **1 posto auto ogni 100 mq di slp**;
- iv. Attrezzature ricettive (alberghi, residence e simili): **1 posto auto per ogni camera**;
- v. Cinema, teatri, locali di pubblico spettacolo, intrattenimento in genere e simili: **1 posto auto ogni 2 posti a sedere od ogni 2 utenti (stabiliti in base alla capienza massima del locale)**;
- vi. Impianti sportivi in genere: **1 posto auto ogni 2 posti a sedere**.

Nei soli casi di cui ai commi i, ii e iii ricadenti in edifici entro il perimetro del centro storico è ammessa la monetizzazione integrale degli spazi aggiuntivi da reperire.

Per le sole attività di cui ai precedenti commi i), ii) e iii) non sussiste l'obbligo di reperimento di parcheggi aggiuntivi nel caso le stesse siano insediate in edifici già con destinazione terziario/commerciale, poichè in tale caso non è necessario il mutamento di destinazione d'uso.

Per le destinazioni diverse dalla residenza, i parcheggi di pertinenza dovranno rimanere compresi all'interno di un raggio di m 150,00 (centocinquanta metri) dal fabbricato del quale costituiscono pertinenza.

Per le medie e grandi strutture di vendita sono obbligatorie le disposizioni specifiche contenute nelle presenti norme e nelle disposizioni Regionali e nazionali vigenti.

La verifica, e l'eventuale reperimento, della dotazione di parcheggi privati è obbligatoria anche in caso di trasformazione d'uso da attività industriale-artigianale ad altra attività comportante la realizzazione di edifici di nuova costruzione, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con preventiva demolizione, in tutto o in parte, degli edifici esistenti.

Art. 12. COMPENSAZIONE, PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA

Il Documento di Piano, in attuazione dell'art. 11 della LR 12.2005 e s.m.i., definisce gli ambiti di trasformazione, gli ambiti di compensazione, perequazione e incentivazione urbanistica e le modalità di attuazione delle trasformazioni territoriali in applicazione dei presenti principi legislativi.

Titolo II - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

CAPO I - DIVISIONE IN AMBITI

Art. 13. SUDDIVISIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO IN AMBITI

Il Piano delle Regole individua all'interno del tessuto urbano consolidato ambiti aventi caratteristiche omogenee in relazione alla: morfologia urbana, tipologia dell'edificato, destinazioni d'uso prevalenti.

Ove occorra, tali ambiti sono ulteriormente articolati in rapporto ai caratteri edificatori specifici (altezza degli edifici, dimensione dei lotti, densità).

In tali ambiti si applicano oltre alle prescrizioni di carattere generale, le norme particolari precisate dai successivi articoli.

Gli ambiti del tessuto urbano consolidato sono così classificati:

N.S.A	Nuclei storici e di antica formazione
RM	Tessuto edificato di rispetto morfologico
IR 1.1	Ambiti residenziali connotati da disegno urbano unitario
IR 1.2	Ambiti residenziali costituiti da palazzi e complessi edilizi articolati
IR 2.1	Ambiti residenziali misti
IR 2.2	Ambiti residenziali radi
ARC 1	Ambiti residenziali di completamento delle aree periferiche
ARC 2	Ambiti residenziali di completamento delle aree centrali
ARC 3	Ambiti residenziali soggetti a pianificazione attuativa vigente
ASR	Ambiti speciali di riqualificazione del tessuto urbano
IPE	Ambiti per la produzione industriale ed artigianale esistenti
IPC	Ambiti per la produzione industriale ed artigianale di completamento del tessuto urbano consolidato
IPV	Ambiti per insediamenti produttivi soggetti a pianificazione attuativa vigente
IS	Ambiti per la produzione industriale ed artigianale soggetti a pianificazione attuativa per comparti unitari
ITE	Ambiti per l'attività terziaria commerciale e direzionale esistenti
ITC	Ambiti per l'attività terziaria commerciale e direzionale di completamento/trasformazione del tessuto urbano consolidato
EA1	Ambiti agricoli produttivi
EA2	Ambiti agricoli periurbani
EA3	Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico
FF	Ambiti per il trasporto ferroviario pubblico o di interesse collettivo
DC	Ambiti impianti di distribuzione di carburanti

Art.14. CRITERI DI DETERMINAZIONE DELL'EDIFICABILITA' NELLE ZONE DEL TESSUTO CONSOLIDATO

14.1. Salvaguardia delle SLP e delle volumetrie esistenti

Il Piano delle Regole, coerentemente con le disposizioni della L.R. n. 12/2005, prevede la salvaguardia delle SLP e delle volumetrie esistenti assentite.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente, è pertanto ammesso il mantenimento delle SLP e dei rapporti di copertura esistenti prima della demolizione, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dettati per ciascuna zona, salvo diversa specifica prescrizione o vincolo contenuti negli elaborati di piano. In ogni caso dovrà essere asseverata la volumetria esistente prima degli interventi di demolizione e dovranno essere salvaguardati i valori ambientali ed il patrimonio arboreo esistenti.

14.2. Derogabilità del rapporto di copertura

Il rapporto massimo di copertura potrà essere superato, una tantum, esclusivamente al fine di dotare dei parcheggi privati, nelle quantità prescritte dalle presenti norme, gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, che ne risultino sprovvisti e i loro eventuali ampliamenti. La deroga è possibile a condizione che sia dimostrato che non sono realizzabili parcheggi privati interrati per ragioni morfologiche o costruttive, e fatte salve le prescrizioni di altri regolamenti.

CAPO II - NUCLEI STORICI E DI ANTICA FORMAZIONE

Art.15. CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

L'individuazione delle zone di interesse storico e i nuclei di antica formazione, ovvero degli ambiti del territorio comunale interessati da agglomerati di carattere storico ambientale, comprese le relative aree di pertinenza, la viabilità nonché i servizi e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, è riportata con apposita perimetrazione sugli elaborati grafici del Piano delle Regole

Gli ambiti che costituiscono tale zona comprendono il tessuto degli insediamenti esistenti alla data della prima levata della cartografia I.G.M. (1881) e riguardano anche gli edifici realizzati successivamente a tale data sulle aree libere, che costituiscono parte integrante di tale contesto urbano ed architettonico. A tal fine per la definizione della perimetrazione si è provveduto, nel rispetto della L.R. n. 1/2001 ad effettuare le verifiche sulla scorta della cartografia dell'Istituto Geografico Militare italiano, levata del 1881, comparata con i rilevamenti catastali di epoca più vicina, 1902 – 1928, valutando l'attuale situazione del patrimonio edilizio esistente rispetto a quanto riportato su tali cartografie.

Per le zone ricadenti in tale perimetrazione il PGT prevede la salvaguardia fisico morfologica relativa all'aspetto architettonico ed ambientale di valenza storica, norma il recupero e la riqualificazione del tessuto urbanistico e degli edifici storici perseguendo l'obiettivo dell'insediamento di destinazioni d'uso compatibili e della valorizzazione delle valenze storico architettoniche degli edifici, indicando, per ciascuna delle unità minime d'intervento individuate, le destinazioni d'uso e le modalità d'intervento ammesse.

A tal fine, dettate specifiche prescrizioni, urbanistiche ed edilizie, di dettaglio relative alle modalità di intervento interessanti tutti gli edifici e le aree scoperte.

Art. 16 – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Il piano persegue l'obiettivo di favorire per i nuclei antichi la destinazione residenziale e le complementari attività di servizio di carattere artigianale, commerciale e terziario, accogliendo tutte quelle attività esistenti non in contrasto con la vocazione residenziale.

Considerate le particolari caratteristiche del patrimonio edilizio del centro storico, la criticità di alcune situazioni per quanto concerne l'idoneità e la salubrità degli spazi rispetto ad alcune destinazioni (monoaffaccio, scarsa illuminazione naturale per effetto di ostacoli ravvicinati, eccessiva profondità dei corpi di fabbrica ecc...), nonché il precipuo obiettivo di tutela delle tipologie e delle valenze storico architettoniche, le indicazioni relative alle destinazioni ammesse, vengono ulteriormente articolate rispetto ai corpi di fabbrica (principali ed accessori) ed ai piani dell'edificio.

Non sono inoltre ammesse strutture di culto al di fuori di quelle espressamente indicate dal piano con apposita simbologia.

Le specifiche attività di: telefonia in sede fissa (c.d. phone center), sale da gioco, sale da ballo pubbliche, non sono ammesse nel Centro Storico.

16.1 Per gli edifici del centro storico classificati come Residenza in genere valgono le seguenti prescrizioni:

Sono ammesse le funzioni residenziali principali ed i relativi servizi e le attività complementari produttive artigianali e terziarie commerciali e direzionali. Non sono invece ammesse le attività produttive non di carattere artigianale, le attività commerciali di grande dimensione ed i centri commerciali e in genere le funzioni terziarie e direzionali che comportano carichi insediativi con forte afflusso di pubblico e di dipendenti.

Non sono inoltre ammesse le attività agricole con allevamento animali.

Non sono comunque ammesse attività che arrecano disturbo alla residenza, che generano traffico pesante o di elevata intensità (Phone center, sale da ballo, sale giochi, ...);

L'insediamento delle funzioni complementari dovrà comunque avvenire nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e delle prescrizioni contenute nelle modalità d'intervento;

Non sono ammesse attività che necessitano di interventi di adeguamento degli edifici in contrasto con le norme di tutela e conservazione dei caratteri storico architettonici degli stessi, sia specifiche che generali.

Non è ammesso, altresì, l'insediamento di nuovi sportelli bancari.

Le funzioni ammesse per quanto riguarda la destinazione "Residenza in genere" si articolano altresì in relazione ai piani dell'edificio.

16.1.1 Locali interrati o seminterrati

Gli scantinati potranno essere utilizzati come locali al servizio delle abitazioni (RS1), o di supporto alle attività commerciali ed artigianali presenti nell'edificio, in conformità a quanto prescritto dal regolamento edilizio e dal regolamento di igiene.

16.1.2 Piano terreno

I locali di piano terreno potranno ospitare oltre alla funzione principale RP ed a quella CV ed alle funzioni complementari RA ed RT, ed i servizi di base RS, sono inoltre ammesse le funzioni ricettive RR e quelle destinate alla somministrazione di alimenti e bevande RRS.

Le funzioni complementari di carattere artigianale RA non sono ammesse negli edifici di particolare valore storico-architettonico (edifici monumentali, edifici storici con impianto tipologico riconoscibile, altri edifici storici con facciate da tutelare in cui gli interventi di adeguamento dell'edificio risultano in contrasto con la conservazione dei caratteri morfologici della stessa).

In caso di manifeste condizioni di scarsa salubrità dei locali di piano terreno (monoaffaccio, cattiva esposizione, scarsa aerazione e soleggiamento) non è ammessa la funzione residenziale principale né quelle che comportano attività con permanenza di persone.

16.1.3 Piani superiori

I locali posti ai piani superiori, salvo diverse specificazioni nelle schede AT, potranno ospitare oltre alla funzione principale RP ed a quella CV, i servizi di base RS, e le funzioni complementari artigianali RA, terziarie RT e ricettive RR, con le seguenti limitazioni:

- RA: sono ammesse esclusivamente le funzioni non connesse alle lavorazioni ed ai depositi, ovvero uffici, spazi di rappresentanza esposizioni, servizi ecc..
- RT: non sono ammessi gli spazi relativi che comportano significativa affluenza di pubblico quali sportelli bancari, assicurativi, delle agenzie di viaggio, esercizi commerciali e pubblici esercizi.

16.1.4 Sottotetti abitabili

I sottotetti già abitabili e quelli di cui è ammessa la trasformazione, secondo le specifiche disposizioni di cui ai successivi articoli, possono essere esclusivamente destinati ad ospitare le funzioni principali di abitazioni RP e gli spazi di servizio alle stesse. In genere dovrà essere favorito il loro utilizzo quale ampliamento delle abitazioni presenti ai piani inferiori. È ammessa la possibilità di creazione di nuove unità abitative solo se ciò risulta compatibile con la tipologia originaria dell'edificio, senza quindi creare nuovi elementi di distribuzione esterni al fabbricato o che alterino il disegno di facciata. Per garantire illuminazione ed aerazione dei locali di sottotetto recuperati a funzioni abitative, è inoltre ammessa la realizzazione di nuove aperture nei fronti purché coerentemente inserite nell'impianto di facciata, sia per quanto riguarda l'allineamento e la partitura con le finestre sottostanti, che le dimensioni del vano riferite a quelle tradizionali, e le finiture ed i materiali relativi a davanzali, profili, serramenti ed oscuranti.

16.2 Tutti gli edifici del centro storico classificati come Rustici o come Edifici accessori alla residenza, a seguito di valutazione in ordine alle singole caratteristiche (dimensioni, salubrità ecc..) possono essere trasformati e recuperati ai fini abitativi, attraverso Permesso di costruire convenzionato; sono inoltre ammesse le funzioni di servizio alla residenza RS. È inoltre ammesso l'utilizzo quale funzione accessoria (deposito) di supporto alle attività commerciali, artigianali e terziarie presenti nel comparto o nei comparti confinanti.

16.3 Per gli edifici del centro storico classificati come Edifici pubblici e/o di interesse collettivo sono indicate le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici e per le aree oggetto del presente piano valgono le seguenti prescrizioni:

Sono ammesse esclusivamente le funzioni di servizio alla residenza aventi come caratteristica la destinazione pubblica e/o di uso pubblico, sono inoltre ammesse le attività di interesse collettivo purché disciplinate con apposita convenzione all'uopo approvata dal Consiglio Comunale e riconosciute dal piano dei servizi.

L'insediamento di tali funzioni dovrà comunque avvenire nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e delle prescrizioni contenute nelle modalità d'intervento; non sono ammesse attività che necessitano di interventi di adeguamento degli edifici in contrasto con le norme di tutela e conservazione dei caratteri storico architettonici degli stessi, sia specifiche che generali.

Le aree scoperte di pertinenza di edifici pubblici o di uso pubblico di norma sono destinate a funzioni di complemento delle attività che si svolgono in tali edifici. Potranno inoltre essere utilizzate, compatibilmente con le caratteristiche ambientali ed architettoniche per altre funzioni di uso pubblico o di interesse collettivo.

16.4 Le aree scoperte private costituiscono pertinenze degli edifici cui risultano funzionalmente connesse o sono aree libere coltivate ad orto e a giardino e destinate a garantire spazi verdi e aree destinate al gioco ed allo svago o al parcheggio (anche pertinenziale - mediante la realizzazione di autorimesse sino ad una altezza massima di m. 2,50 fuori terra) al servizio dei residenti e della popolazione in genere e delle attività presenti nel centro storico. Potranno pertanto ospitare funzioni di complemento e di servizio delle attività insediate negli edifici, nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle presenti norme e delle modalità di intervento ammesse per le stesse.

Art. 17 – MODALITA' DI ATTUAZIONE

Gli interventi nelle zone del centro storico si attuano mediante:

- strumenti urbanistici attuativi (piano di recupero, Programma integrato di intervento,...) di iniziativa pubblica o privata, da approvarsi ai sensi della vigente legislazione urbanistica;
- permesso di costruire convenzionato;
- permesso di costruire, per i casi ammessi dalla vigente legislazione e obbligatoriamente estesa all'Unità minima d'intervento definita ai sensi del successivo articolo 18;
- denuncia di inizio attività, per i casi ammessi dalla vigente legislazione;

Nei Nuclei di Antica Formazione:

- gli interventi fino alla lettera d) (esclusa) dell'art. 27 della L.R. 12/05, sono assentibili con intervento diretto, D.I.A. o Permesso di Costruire estesa alle unità edilizie come individuate negli elaborati di piano.
- gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) dell'art. 27 della L.R. 12/05, quelli prevedenti demolizione e ricostruzione e comportanti il cambiamento di destinazione d'uso con incremento del carico insediativo, gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a Permesso di Costruire convenzionato, finalizzato al recupero del patrimonio edilizio, contenente la quantificazione, l'individuazione o la monetizzazione, anche parziale, delle aree per servizi pubblici nelle quantità definite dal Piano dei Servizi e la coerenza dell'intervento proposto con gli edifici contermini maggiormente rappresentativi dei caratteri dell'insediamento.
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera f) dell'art. 27 della L.R. 12/05 sono attuabili esclusivamente tramite Piano attuativo o atto di programmazione negoziata;
- tutti gli altri casi verranno assoggettati a "permesso di costruire convenzionato". Il "permesso di costruire convenzionato" mantiene la propria efficacia giuridica solo ed in quanto vengono osservati gli impegni riportati nella convenzione sottoscritta, essendone lo stesso strettamente ad esso correlato.

Parimenti sono assoggettati a "convenzione" gli interventi che prevedono:

- obblighi di costituzione di servitù;
- obblighi patrimoniali che si protraggono nel tempo;
- obblighi derivanti da stipulazione di convenzione ex artt. 17 e 18 del DPR 380/2001 e s.m.i.;

Per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 24 gennaio 2004 n. 42 (ex L. 1089/39) gli interventi sono subordinati ai procedimenti amministrativi previsti nella parte II del succitato D.Lgs. e meglio esplicitati nel Regolamento Edilizio vigente.

Art. 18 – UNITA' MINIME DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI ED INDICAZIONI GENERALI PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Negli ambiti del centro storico, al fine di garantire la coerenza ambientale, architettonica e edilizia sia degli interventi edilizi che di quelli di riassetto urbanistico vengono di seguito definite unità minime di riferimento e di intervento.

18.1 Comparti di riferimento: rappresenta l'ambito minimo unitario da considerarsi al fine di mantenere la coerenza architettonica (morfologica, tipologica e costruttiva) dell'organismo edilizio, ove non espressamente indicato i comparti di riferimento coincidono con le unità di rilevamento che individuano gli organismi edilizi considerati omogenei per caratteristiche costruttive ed architettoniche (sub-unità di rilevamento), nonché gli ambiti urbanistici di riferimento in cui tali unità sono inserite.

18.2 Unità minima d'intervento edilizio: rappresenta l'estensione minima ad aree e/o edifici in funzione della tipologia d'intervento come di seguito specificato.

- a. Per gli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria che non comportino modifiche morfologiche o dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio l'unità minima di intervento coincide con la porzione di edificio interessata dall'intervento.
- b. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, soggetti a permesso di costruire o DIA, ovvero per tutti gli interventi che non comportano modifiche sostanziali dell'involucro edilizio l'unità minima d'intervento di norma coincide con la proprietà e comprende:
 - le particelle catastali intestate alla medesima Ditta del fabbricato principale o porzione di esso interessato dall'intervento con le relative dipendenze comprese nel comparto di riferimento;
 - gli accessori e le eventuali aree scoperte (aree libere, corti e cortili) della stessa proprietà funzionalmente connesse all'edificio principale non incluse nelle particelle catastali di cui al punto precedente comprese nel comparto di riferimento;
 - gli edifici, o porzioni di essi, ed i manufatti soggetti a intervento coordinato.
- c. Per gli interventi che comportano modifiche sostanziali dell'edificio (Ampliamenti e sopralzi) l'unità minima d'intervento di norma coincide almeno con la porzione di edificio della proprietà proponente; l'unità minima d'intervento deve comunque garantire la coerenza dell'intervento rispetto alla salvaguardia morfologica di "recupero" dell'intero edificio.

18.3 Unità minima di Progettazione coordinata urbanistica: costituisce l'estensione minima degli ambiti in cui sono previsti interventi di recupero obbligatoriamente assoggettati a Permesso di costruire convenzionato, e sono individuati sugli elaborati grafici di progetto quali ambiti di ristrutturazione urbanistica.

L'unità minima per ambiti di ristrutturazione urbanistica (da assoggettare quindi a Permesso di costruire convenzionato), che potranno essere successivamente individuati nelle aree del Centro storico e del Nucleo Antico, dovrà essere estesa ad un insieme di aree e/o edifici unitari sufficientemente significativo (comparto o isolato urbano) comprendente una o più unità minime di intervento edilizio non frazionate.

I progetti per interventi edilizi che comportano modifiche dell'aspetto architettonico degli edifici dovranno prendere in considerazione anche le quinte architettoniche circostanti, ed in particolare quelle relative agli spazi pubblici; a tal fine i progetti dovranno essere corredati da un dettagliato rilievo grafico e fotografico.

Gli elaborati grafici generali (piante di tutti i piani e della copertura, sezioni e prospetti) dovranno essere redatti in scala non inferiore al 1:50 (1:100-1:200 per le planimetrie estese agli spazi esterni) complete di misure e quote altimetriche e planimetriche e dovranno essere corredati da una relazione esplicativa sulle scelte architettoniche e sulle modalità di intervento previste nonché da schede tecniche sui materiali e sugli elementi di finitura previsti dal progetto, compreso abaco dei colori.

Per gli edifici di particolare pregio architettonico il progetto dovrà inoltre essere corredato dai particolari costruttivi e decorativi, riprodotti ad una scala adeguata, dei caratteri architettonici principali e degli elementi decorativi e di finitura.

Qualora esista una documentazione storico-architettonica dell'edificio e delle sue trasformazioni la stessa dovrà essere prodotta in allegato al progetto il progetto.

Art. 19 – NORME GENERALI SUGLI INTERVENTI

Per gli interventi edilizi si applicano le prescrizioni e condizioni generali dettate dal presente articolo.

E' vietata qualsiasi nuova costruzione fuori terra, ad eccezione di quelle specificamente indicate dagli elaborati del presente piano.

Gli interventi devono essere prevalentemente volti alla conservazione ed al recupero delle caratteristiche originarie degli edifici ed al loro inserimento coerente nel contesto ambientale e più in generale alla conservazione dei caratteri ed alla valorizzazione del tessuto urbano e dell'ambiente che costituiscono il centro storico;

Sono ammesse modifiche interne (fusione o frazionamento di unità immobiliari, diversa distribuzione e ripartizione degli spazi interni, ecc.) esclusivamente finalizzati ad un miglior utilizzo degli edifici e purché la realizzazione di tali opere non sia in contrasto con le finalità di conservazione e valorizzazione degli aspetti e dei caratteri storico-architettonici nonché tipologici dell'edificio ed in generale del contesto storico. I frazionamenti non dovranno pertanto produrre un eccessivo carico insediativo rispetto all'originario, in relazione agli spazi aperti di pertinenza dell'edificio ed agli elementi distributivi originari (scale, ballatoi, ecc..).

Di norma gli interventi dovranno mirare alla conservazione ed al recupero dei materiali originali e delle tecniche costruttive tradizionali, è ammesso l'utilizzo di materiali e tecnologie non tradizionali purché comunque volte alla valorizzazione dei caratteri storico-architettonici dell'edificio, e purché giudicate compatibili con l'aspetto architettonico dell'edificio.

Non costituiscono volume urbanistico quei volumi superfetativi, tamponamenti di loggiati, tettoie ed edifici accessori, che risultino edificati in difformità delle norme urbanistiche e/o privi di provvedimenti abilitativi e che, quindi, dovranno essere demoliti.

Ai fini del recupero del patrimonio edilizio storico qualora sia dimostrata l'impossibilità di adeguare le aperture esistenti senza compromettere la conservazione dei caratteri storico- architettonici dell'edificio, sono possibili deroghe al Regolamento edilizio ed al Regolamento Comunale di Igiene solo nei limiti consentiti dai Regolamenti medesimi.

L'intervento edilizio con utilizzo a fini abitativi dei volumi destinati storicamente ad attività non residenziali (edifici ex rurali, fienili) costituisce cambio di destinazione d'uso.

Particolare cura dovrà essere posta per tutti gli interventi nella redazione del progetto d'intervento, in particolare nell'operazione di rilievo dell'esistente, che dovrà descrivere accuratamente anche apparati decorativi e consistenza materica delle murature e degli elementi architettonici.

Il rilievo dovrà essere asseverato da tecnico abilitato e dovrà essere corredato da una piccola ricerca bibliografica e iconografica riferita ai catasti storici e da documentazione fotografica completa.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, in genere non è ammesso l'incremento del numero di piani di fuori terra, salvo quanto specificamente disciplinato dagli elaborati di piano, e nei casi in cui, ai fini del recupero e di un utilizzo ottimale delle volumetrie esistenti, si rilevi la parziale o totale mancanza di un solaio intermedio ovvero quando l'altezza interna interpiano tra due solai sia superiore a 4 m. misurati all'estradosso delle solette (in caso di solai inclinati si considera il valore medio tra la distanza minore e quella maggiore) è ammessa la realizzazione del nuovo solaio intermedio con aumento della S.l.p. nel rispetto del volume massimo esistente.

E' comunque ammesso il recupero del sottotetto qualora tale spazio presenti già caratteristiche geometriche di altezze abitabili dei locali, in tutto o in parte, o mediante limitato spostamento esclusivamente del solaio dell'ultimo piano abitabile.

E' altresì ammesso nel Centro Storico, coerentemente con le prescrizioni del grado di intervento assegnato all'immobile, mediante interventi di ristrutturazione urbanistica-edilizia attraverso Permesso di costruire convenzionato, il recupero dei rustici e manufatti accessori unitariamente costituiti ai fini del loro uso abitativo o comunque compatibile con le destinazioni insediabili, consentendo la monetizzazione (anche totale) delle aree a servizi eventualmente non reperibili, secondo le modalità di valorizzazione disciplinate nelle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.

Per gli edifici a servizi specificamente individuati nella tavola della disciplina delle aree, che ricadono nel centro storico sono comunque ammessi interventi di adeguamento e/o ampliamento, nel rispetto dei caratteri morfologici e storico-architettonici, secondo quanto previsto dall'art. 7 della NdA del Piano dei Servizi.

Al fine di incentivare gli interventi di riqualificazione edilizia degli edifici prospicienti la pubblica via o da essa percepibili, è previsto – nel caso di intervento di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione edilizia interessante l'intera facciata dell'immobile di proprietà – un incentivo volumetrico "*una tantum*" in misura pari al 10% della volumetria esistente (con un massimo di 150 mc), utilizzabile in ampliamento dell'edificio o liberamente commercializzabile ai sensi dell'art.6.1 delle presenti Norme di Attuazione.

19.1 Documentazione specifica per ottenimento di Permesso di Costruire nei Nuclei di Antica Formazione

Oltre a quanto generalmente previsto nel Regolamento Edilizio, gli elaborati da presentare per l'ottenimento della Permesso di Costruire sono:

- a) estratto di Piano delle Regole, estratto di mappa, estratto dell'indagine idrogeologica e geomorfologica di PGT;
- b) disegni in scala 1:100 di piante, prospetti, comprendenti le fronti degli edifici immediatamente adiacenti, fronteggianti vie, piazze e spazi pubblici e privati; sezioni estese anche agli spazi pubblici e privati a contatto nonché agli edifici fronteggianti;
- c) indicazioni dettagliate dei materiali e dei colori che si intendono utilizzare, corredati di grafici in scala idonea a rappresentare compiutamente i particolari costruttivi e decorativi (comunque non inferiore a 1:20);
- d) dettagli delle eventuali mostre, scritte, insegne, ecc. in scala 1:20 compiutamente quotati ed inseriti nella porzione di edificio interessato;
- e) destinazione d'uso di tutti gli ambienti;
- f) per interventi di demolizione, nuova costruzione o comunque di modifica delle sagome esterne, sono richieste altresì prospettive, assonometrie o immagini fotorealistiche estese al contesto circostante;
- g) relazione di progetto.

In tali elaborati dovranno essere definiti i seguenti elementi:

- l'esatta ubicazione dei corpi di fabbrica;
- i collegamenti verticali, orizzontali, con evidenziazione degli elementi di collegamento con il tessuto viario;
- il partito architettonico delle fronti;
- la sequenza dei colori di facciata;
- l'indicazione dei materiali e delle finiture da impiegarsi;
- la collocazione di insegne e segnaletica urbana;
- la sistemazione delle aree esterne;
- le destinazioni d'uso esistenti e di progetto, le modifiche distributive, volumetriche ed estetiche.

19.2 Documentazione per la presentazione del Piano Attuativo (PA), del Permesso di costruire convenzionato (PDCC) o altro atto di programmazione negoziata (APN)

Oltre a quanto generalmente previsto nel Regolamento Edilizio, qualora l'intervento sia da assoggettare a P.A., PDCC o ad altro atto di programmazione negoziata, il PA/PDCC/APN dovrà essere presentato corredato dalla documentazione di seguito specificata:

- a) copia della deliberazione di C.C. dalla quale risulti (con idoneo allegato grafico) il perimetro del comparto soggetto a PA/PDCC/APN;
- b) stralcio dello strumento urbanistico vigente, con l'individuazione del comparto oggetto del PA/PDCC/APN;
- c) planimetria della consistenza edilizia attuale (tavole dello stato di fatto) del Comparto oggetto PA/PDCC/APN in scala 1:200;
- d) indagine storica concernente i singoli immobili compresi nel PA/PDCC/APN;
- e) planimetria di progetto del PA/PDCC/APN in scala 1: 200, con individuazione delle eventuali "Unità Minime d'Intervento" (U.M.I.), per le quali è consentito prevedere gradi di intervento diversi e tempi di realizzazione non contestuali;
- f) tavola o altro elaborato da cui risultino le norme attuative specifiche ed i tipi d'interventi edilizi previsti per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree compresi nel Comparto del PA/PDCC/APN;
- g) profili altimetrici e i tipi architettonici degli edifici oggetto di intervento rappresentati in relazione alle condizioni del contesto edificato al contorno e in particolare agli edifici preesistenti di maggiore o particolare interesse, il tutto in scala 1:200;
- h) relazione tecnica illustrativa del progetto di PA/PDCC/APN;
- i) proposta di convenzione;
- j) in caso di PA di iniziativa comunale, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare con relativo elaborato grafico (desunto dalle mappe catastali) in cui siano evidenziate le aree da espropriare o da vincolare;
- k) in caso di PA di iniziativa comunale, relazione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione degli immobili e delle aree, nonché per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del P.A.

19.3 Progetto preliminare unitario di intervento: procedura

Al fine di garantire la coerenza degli interventi di cui al precedente 18, che riguardano parte degli organismi edilizi considerati omogenei per caratteristiche costruttive ed architettoniche ed evidenziati negli elaborati del Centro Storico, o per altri interventi che prevedano un necessario coordinamento progettuale, dovrà essere presentato un progetto preliminare unitario esteso all'intero organismo edilizio, che definisca:

- gli elementi morfologici (sagoma edilizia, andamento del tetto e allineamenti, partitura delle facciate, caratteristiche geometriche delle aperture)
- i materiali e le caratteristiche delle finiture esterne;
- gli eventuali elementi decorativi che devono essere ripresi da quelli esistenti dell'edificio originario

Il progetto preliminare unitario dovrà essere corredato da apposito atto di impegno unilaterale in cui i proprietari degli immobili o gli aventi titolo, sottoscrivano l'accettazione degli obblighi derivanti dal progetto presentato.

Il progetto preliminare unitario approvato comporta l'obbligo di osservanza di quanto in esso stabilito sui successivi provvedimenti abilitanti l'intervento edilizio riguardanti l'edificio in oggetto; tale obbligo non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali, ma il firmatario si impegna in caso di alienazione ad inserire nel relativo atto di trasferimento l'obbligo assunto in capo ai successori aventi causa anche se non aderenti alla richiesta di progetto preliminare unitario.

Le varianti al progetto preliminare unitario devono essere approvate con la stessa procedura.

La proposta di progetto preliminare unitario di intervento sarà sottoposta al parere della commissione paesistica comunale; questa può, qualora lo ritenga opportuno, richiedere ulteriori elaborati di rilievo o di progetto che risultino necessari per l'istruttoria procedimentale.

In caso di inerzia, disaccordo, o altri motivi che rendano impossibile la sottoscrizione da parte di tutti i proprietari e gli aventi diritto, come documentabile al successivo punto 1), gli aventi titolo che intendono attuare le previsioni del Piano possono procedere alla formazione di progetto preliminare unitario "parziale" sulla parte di loro proprietà nei modi di seguito stabiliti:

- 1) la proposta di progetto preliminare unitario deve essere estesa all'intero organismo edilizio; i richiedenti devono produrre a corredo della proposta di progetto preliminare unitario copia lettera di trasmissione ufficiale (raccomandata con ricevuta di ritorno) con cui si invitano gli altri proprietari dell'immobile alla formazione del progetto preliminare unitario, la cui data di trasmissione agli stessi deve essere antecedente di almeno 30 giorni la data di presentazione della proposta di progetto preliminare unitario parziale; copia lettera di risposta dei proprietari invitati o in mancanza, dichiarazione del proponente che i proprietari invitati non hanno dato risposta scritta o verbale a quanto proposto o quanto altro dimostri l'inerzia il diniego o l'opposizione dei proprietari invitati.
- 2) la proposta di progetto preliminare unitario, deve essere depositata presso l'ufficio tecnico comunale; dell'avvenuto deposito il Comune deve dare comunicazione ufficiale ai proprietari non proponenti perché possano esprimere eventuali osservazioni entro un termine massimo di 30 gg. dall'avvenuta comunicazione.
- 3) la proposta di progetto preliminare unitario e le eventuali osservazioni dei proprietari non proponenti è sottoposta al parere della commissione paesistica comunale non prima di 30 gg. dall'avvenuta comunicazione di cui al precedente comma.
- 4) l'approvazione del progetto preliminare unitario parziale comporta per la parte di progetto preliminare unitario in attesa di definizione progettuale il puntuale rispetto delle soluzioni adottate inerenti il tipo, materiale, colore, delle coperture, lattonerie, infissi, serramenti, soglie, davanzali, ballatoi, parapetti e scale esterne, finitura dell'intonaco o rivestimento esterno; la coerenza con gli elementi compositivi delle facciate, in ordine alla partitura e dimensione delle aperture allineamenti di fili di gronda e linee marcapiano, e quanto altro garantisca il mantenimento dei caratteri storici originari o in loro mancanza, nel caso di riorganizzazione dell'involucro esterno, una soluzione unitaria per tutto l'immobile compreso nel progetto preliminare unitario.

Il progetto preliminare unitario una volta approvato costituisce riferimento obbligatorio per gli interventi relativi all'organismo edilizio, anche per le proprietà che non lo hanno sottoscritto.

Tutti gli interventi dovranno pertanto uniformarsi alle prescrizioni contenute nel progetto preliminare unitario e sarà cura dell'U.T.C. fornire la documentazione necessaria e vigilare affinché tutti gli interventi risultino conformi a tali prescrizioni.

L'ufficio tecnico comunale terrà apposito registro dei progetti preliminari unitari approvati.

Nel caso in cui la richiesta di intervento edilizio comprenda totalmente gli edifici o le aree di cui si prevede l'attuazione degli interventi subordinati all'approvazione di progetto preliminare unitario di intervento o progetto preliminare unitario parziale; la stessa richiesta di abilitazione all'intervento edilizio sovrappone a tutti gli effetti alle procedure sopra richiamate.

Art. 20 – MODALITA' DI INTERVENTO

Le definizioni delle tipologie degli interventi di recupero dal patrimonio edilizio esistente e l'elenco delle opere ammesse sono quelli dell'art. 27 della L.R. 12/05, con le ulteriori precisazioni contenute nei successivi gradi d'intervento.

Di seguito è riportata la classificazione degli interventi, graficamente localizzati nell'elaborato "Prescrizioni generali di intervento", che risultano normati in base alle modalità operative di cui ai successivi paragrafi

Oltre alle norme ed alle prescrizioni di cui al presente articolo gli interventi devono avvenire nel rispetto delle prescrizioni edilizie e delle norme morfologiche di cui ai successivi articoli.

20.1 - Grado di intervento di livello 1 (G1) : Restauro finalizzato alla conservazione ed al recupero degli edifici di interesse storico monumentale

Riguarda edifici che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici: (edifici di culto, edifici storici monumentali,).

Gli interventi di restauro consistono in un insieme sistematico di opere che mirano alla conservazione integrale, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri, degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio e delle sue pertinenze di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Modalità e prescrizioni edilizie

L'intervento è finalizzato alla conservazione dell'organismo edilizio nella sua integrità ambientale, formale e strutturale, nonché al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri architettonici e decorativi attraverso il ripristino delle parti alterate od in cattivo stato di conservazione e l'eliminazione delle sovrapposizioni e degli elementi incongrui, nel rispetto della valenza storica, artistica, ambientale e del valore documentario-testimoniale dell'edificio stesso.

Ai fini della valorizzazione dell'organismo edilizio, quando risulti opportuno, sono ammessi interventi volti a recuperare strati, parti di edificio o reperti storicamente ed artisticamente rilevanti, documentatamente autentici.

Sono ammesse modifiche della destinazione d'uso in essere, purché la nuova destinazione sia compatibile con gli obiettivi di conservazione integrale dell'edificio e delle sue pertinenze.

A corredo dell'intervento dovranno essere svolte le opportune indagini di carattere storico-architettonico volte a ricostruire l'evoluzione storico edilizia dell'edificio nonché a documentare e motivare le scelte in merito alle metodologie ed alle tecniche d'intervento.

Per interventi che interessano l'intero organismo edilizio, o una parte consistente dello stesso, il progetto dovrà essere esteso a tutte le pertinenze dell'edificio (edifici accessori ed aree scoperte) che ne costituiscono parte integrante, in base a quanto risulta della documentazione storica e/o sotto il profilo della continuità ambientale.

20.2 - Grado di intervento di livello 2 (G2) : Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna finalizzata al mantenimento ed alla ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici dell'edificio

Riguarda edifici di particolare valenza architettonica e di natura storico-testimoniale documentata o che rappresentano esempi significativi della tradizione architettonica (edifici a corte, edifici rurali ecc..), con caratteri tipologici e morfologici originari ben riconoscibili.

Gli interventi di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità ed il recupero igienico mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, e morfologico-formali e dei caratteri architettonici, e decorativi originali.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, la modificazione dell'assetto planimetrico interno finalizzata al recupero funzionale e l'eliminazione degli elementi incongrui

Modalità e prescrizioni edilizie

L'intervento, volto alla valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originari, prevede:

- conservazione dell'impianto tipologico e dell'aspetto architettonico originario dell'edificio, le modifiche dell'involucro edilizio ammesse sono esclusivamente quelle volte alla rimozione di superfetazioni ed al ripristino dell'aspetto originario, con impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio non sono ammesse modifiche dell'andamento dei tetti, delle quote di gronda e dei colmi;
- consolidamento statico delle strutture verticali originarie, con possibilità di sostituzione e/o ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate, mediante tecniche e materiali tradizionali, senza modifica della quota di imposta dei solai o realizzazione di nuovi orizzontamenti che comporti aumento della superficie utile, è prescritta la conservazione delle strutture orizzontali a volta o in legno, anche se private della precipua funzione statica;
- conservazione e ripristino degli elementi morfologici originari dei fronti esterni dell'edificio sia negli aspetti architettonici (partitura e dimensione delle aperture, ordine dei piani, ecc...) che negli elementi di finitura e decorativi; è ammesso il rifacimento delle parti degradate o incongrue mediante l'impiego di materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. Non è ammessa la realizzazione di abbaini e l'apertura di finestre nel tetto qualora prospicienti la pubblica via o da essa percepibili.

20.3 - *Grado di intervento di livello 3 (G3)* : Ristrutturazione edilizia finalizzata alla conservazione dell'impianto generale dell'edificio ed alla ricomposizione dei caratteri compositivi

Riguarda edifici storici coerentemente inseriti nel contesto urbano ed architettonico che conservano caratteri tipologici originari.

Modalità e prescrizioni edilizie

L'intervento volto alla trasformazione dell'edificio conservandone la conformazione planivolumetrica e i caratteri architettonici riferiti alla tradizione costruttiva storica locale, prevede:

- conservazione dell'impianto tipologico e dell'aspetto architettonico originario dell'edificio, le modifiche dell'involucro edilizio ammesse sono quelle volte alla rimozione di superfetazioni ed al ripristino dell'aspetto originario, con impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, non sono ammesse modifiche dell'andamento dei tetti, se non quelle finalizzate a riportare le coperture ad un assetto originario, ed in armonia compositiva con le quote di colmo e di gronda limitrofe, se non espressamente prevista dalle prescrizioni morfologiche;
- consolidamento statico delle strutture verticali perimetrali esterne originarie e di quelle relative ai principali elementi tipologici, con possibilità di sostituzione e/o ricostruzione delle parti degradate, possibilità di sostituzione delle strutture orizzontali con traslazione dei solai esclusivamente al fine di rendere abitabili ambienti attualmente non conformi alle norme igienico-sanitarie, senza aumento della Superficie lorda di pavimento e del numero di piani dell'edificio, ad eccezione di quanto definito nella norma generale in riferimento al recupero dei sottotetti ed alla realizzazione di solai intermedi con modifica dell'altezza in piani, e purché non risulti in contrasto con le finalità di conservazione, dei caratteri architettonici e morfologici dell'edificio, è comunque prescritta la conservazione delle strutture orizzontali a volta o in legno, anche se private della precipua funzione statica;
- conservazione e ripristino degli elementi morfologici principali originari dell'edificio.

L'intervento è inoltre finalizzato alla conservazione ed al ripristino dei caratteri morfologici dell'edificio riferibili alla tradizione storica, attraverso il recupero delle parti alterate od in cattivo stato di conservazione e l'eliminazione delle sovrapposizioni e degli elementi incongrui, mantenendo l'aspetto tradizionale dell'impianto dei fronti (partitura e composizione, nonché forma e dimensione delle aperture); la realizzazione di nuove aperture o la modifica delle esistenti deve pertanto avvenire nel rispetto delle caratteristiche originali della facciata ed essere finalizzata al ripristino di un impianto tradizionale, a tal fine si prescrive l'eliminazione o l'adeguamento delle aperture anomale.

Devono inoltre essere conservati gli elementi di finitura e decorativi originali o riferibili alla tradizione architettonica locale.

20.4 - *Grado di intervento di livello 4 (G4)* : Ristrutturazione edilizia finalizzata alla trasformazione dei fabbricati con il recupero ai fini abitativi

Riguarda rustici rurali riferibili alla tradizione edilizia storica coerentemente inseriti nel contesto urbano ed architettonico che presentano caratteristiche dimensionali, e costruttive che ne consentono la trasformazione ed il recupero ai fini abitativi, nel rispetto dei caratteri architettonici originari, e purché i caratteri dimensionali, di localizzazione ecc.. consentano, attraverso l'intervento di trasformazione, di realizzare spazi abitativi o di servizio, autonomi o di ampliamento di edifici esistenti, atti a garantire tutti i requisiti di idoneità alla permanenza di persone, e tutti i requisiti di vivibilità degli spazi esterni e del contesto in cui risulta l'edificio risulta inserito in termini di accessibilità e parcheggi.

Gli edifici, o parti di esso, che non garantiscono tali requisiti potranno essere utilizzati come edifici accessori alla residenza ed interessati da interventi di ristrutturazione edilizia atti a renderli adeguati a tale funzione.

Modalità e prescrizioni edilizie

L'intervento finalizzato alla trasformazione dell'edificio al fine di renderlo compatibile con la destinazione ammessa, conservandone posizione e aspetti dimensionali generali nonché specifici caratteri architettonici riferiti alla tradizione costruttiva storica locale, prevede:

- conservazione dell'involucro edilizio e dei caratteri peculiari storico-architettonici dell'edificio e dell'impianto tipologico; sono ammesse modifiche volte alla rimozione di superfetazioni, sostituzione o integrazione degli elementi strutturali perimetrali, che versano in cattivo stato di conservazione o non idonei, con impiego materiali e tecniche di realizzazione compatibili con i caratteri dell'edificio;
- consolidamento e completamento con sostituzione delle parti non recuperabili delle strutture orizzontali, con possibilità di sostituzione integrale in caso di particolare degrado o scarsa consistenza delle strutture, o in caso di necessaria traslazione dei solai, senza aumento del numero di piani fuori terra, al fine di rendere abitabili ambienti che non raggiungono altezze interne sufficienti o di garantire una migliore integrazione dell'edificio nel contesto architettonico, purché tali interventi non risultino in contrasto con le finalità di conservazione dell'impianto tipologico, e dei caratteri architettonici dell'edificio.

L'intervento è inoltre finalizzato ad un corretto inserimento del nuovo organismo edilizio nel contesto del nucleo antico. La morfologia dell'edificio, i caratteri architettonici ed i materiali di finitura dovranno pertanto rispettare i canoni della tradizione costruttiva locale in riferimento agli altri edifici storici del comparto in cui l'edificio risulta inserito, in particolare i fronti che si affacciano sugli spazi pubblici o inseriti in cortine edilizie dovranno essere progettati nel rispetto dei caratteri compositivi che connotano i fronti circostanti.

L'intervento di recupero e trasformazione dei rustici o manufatti edilizi non più utilizzati è comunque subordinato, all'atto del rilascio del titolo abilitante l'intervento edilizio, al reperimento della quota di standard per la funzione insediata, nella misura e secondo le modalità previste dalle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, ivi compresa la facoltà di monetizzazione delle aree non reperibili.

20.5 - Grado di intervento di livello 5 (G5) : Ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e ricostruzione e/o ricomposizione volumetrica

Riguarda

- gli edifici storici che abbiano subito consistenti interventi di alterazione morfologica;
- gli edifici fin dall'origine privi di coerenza compositiva;
- gli edifici di più recente costruzione, che, per impatto volumetrico o utilizzo di motivi compositivi
- estranei ai luoghi o per impiego di materiali inidonei, risultino in grave contrasto rispetto all'edilizia storica;
- edifici accessori.

Gli interventi di ricostruzione edilizia sono quelli volti a una trasformazione complessiva degli organismi edilizi mediante interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio volti a configurare un nuovo organismo edilizio meglio inserito nel tessuto urbano e nel contesto storico-architettonico.

Tali interventi comprendono la modifica, la sostituzione parziale o totale dell'edificio, mediante demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime per gli edifici inseriti in cortine edilizie e per quelli storici, per i quali l'intervento è soggetto a vincolo planivolumetrico.

L'intervento di recupero e trasformazione degli edifici accessori non più utilizzati è comunque subordinato, all'atto del rilascio del titolo abilitante l'intervento edilizio, al reperimento della quota di

standard per la funzione insediata, nella misura e secondo le modalità previste dalle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, ivi compresa la facoltà di monetizzazione delle aree non reperibili. Per gli edifici isolati di recente realizzazione è ammessa la demolizione con successiva nuova costruzione in posizione diversa nel lotto, attraverso l'istituto del permesso di costruire convenzionato.

Modalità e prescrizioni edilizie

Sono ammessi tutti gli interventi, ivi compresa la demolizione con ricostruzione dell'edificio all'interno del comparto urbanistico, purché finalizzati ad un migliore inserimento urbanistico ed architettonico nel tessuto ambientale storico circostante.

In caso di demolizione con ricostruzione è ammessa la ricostruzione della S.l.p. esistente.

L'intervento deve essere subordinato a "Permesso di costruire convenzionato" che dovrà definire i requisiti edilizi (verde e parcheggi) da reperire nel lotto di pertinenza relativamente alle destinazioni previste nel rispetto dei parametri generali di Piano.

Il numero di piani fuori terra utilizzati non potrà essere superiore a quelli esistenti o degli edifici confinanti oltre al sottotetto.

Dovrà essere garantita la dotazione minima di parcheggi privati di cui al Regolamento edilizio vigente. Nel caso di demolizione di edificio fronte strada il nuovo edificio dovrà garantire la continuità della cortina edilizia in cui risulta inserito sia sotto il profilo della sagoma edilizia (allineamento tetti e facciate) che dei caratteri morfologici ed architettonici dell'impianto di facciata.

Per gli edifici accessori esistenti alla data dell'adozione del PGT - e ad esclusione delle autorimesse fuori terra - in caso di demolizione e ricostruzione la superficie coperta non potrà essere incrementata oltre il 20% rispetto all'esistente e la Superficie utile non residenziale non potrà aumentare oltre il 10%.

I nuovi edifici devono risultare correttamente integrati nel contesto ambientale ed architettonico sia per quanto riguarda le caratteristiche dell'organismo edilizio (sagoma edilizia, perimetro, altezze, andamento tetti, ecc...) ed il suo posizionamento all'interno del lotto, che per l'aspetto architettonico (morfologia, tipologia caratteri e materiali di finitura). A tal fine il progetto dovrà essere corredato da un inquadramento planivolumetrico esteso al contesto in cui l'edificio si inserisce e da un rilievo delle caratteristiche architettoniche degli edifici circostanti quale documentazione a sostegno delle scelte progettuali operate.

Per gli edifici soggetti a vincolo planivolumetrico la ricostruzione dovrà avvenire sullo stesso sedime dell'edificio esistente; sono comunque ammesse modifiche dell'involucro edilizio (sagoma edilizia, perimetro, altezze, andamento tetti, ecc...), volte ad una migliore integrazione nella cortina edilizia, sono inoltre ammesse modifiche dell'involucro edilizio volte alla rimozione di superfetazioni e di opere di recente realizzazione mal inserite nel contesto architettonico ed ambientale, nonché quelle di minore entità volte al ripristino dell'aspetto originario o tradizionale;

Il nuovo volume dovrà garantire una continuità dell'edificio nella cortina circostante attraverso opportuni allineamenti dei fronti e della copertura agli edifici circostanti.

Pertanto in caso di demolizione con ricostruzione l'edificio sarà assoggettato a permesso di costruire convenzionato che definirà sulla base dei parametri planivolumetrici ricavati dall'organizzazione morfologica e tipologica originaria i parametri planivolumetrici relativi al Volume, che non potrà essere superiore all'esistente.

Il permesso di costruire convenzionato definirà inoltre i requisiti edilizi (verde e parcheggi) da reperire nel lotto di pertinenza relativamente alle destinazioni previste nel rispetto dei parametri generali di PGT.

L'inserimento dei nuovi organismi edilizi potrà avvalersi anche di tecniche e di materiali non strettamente legati alla tradizione, purché la composizione del nuovo volume sia attenta alle scansioni e alle modulazioni degli edifici storici, costituisca un armonioso inserimento nel tessuto urbano e proponga una alta qualità progettuale.

In particolare si prescrive quanto segue:

- a) si dovrà tendere al mantenimento o al ripristino degli allineamenti originari, nonché rispettare le previsioni di percorso, di spazi pubblici o di uso pubblico eventualmente previsti negli elaborati grafici di PdR;
- b) dovranno essere proposti volumi la cui caratterizzazione formale tenga conto dell'andamento della strada, della continuità delle superfici che costituiscono la cortina edilizia sull'area, degli allineamenti con gli edifici adiacenti, della opportunità di non realizzare porzioni di frontespizi ciechi sul nuovo volume;

- c) il progetto dovrà evidenziare gli studi compositivi di facciata, in relazione alle scansioni dei prospetti adiacenti;
- d) dovranno essere mantenuti gli allineamenti del marcapiano con gli edifici adiacenti;
- e) dovranno essere scelti materiali e colori che si armonizzino con quelli degli edifici limitrofi;
- f) dovranno essere attentamente studiati e rappresentati graficamente tutti i dettagli costruttivi che caratterizzano il progetto.

Qualora si proceda a demolizione di porzioni di edificio definite superfetazioni, rispetto all'impianto originario è consentito il recupero totale o parziale della relativa Slp, purché l'intervento proposto configuri una complessiva coerenza compositiva con l'intorno e non superi in altezza gli edifici limitrofi.

20.6 - Grado di intervento di livello 6 (G6): Demolizione senza ricostruzione

Riguarda costruzioni, edifici o parti di essi dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione ed in particolare:

- quelle strutture o quei volumi che siano stati realizzati in totale contrasto con la coerenza compositiva e formale del contesto (tettoie, autorimesse in lamiera, gabbioni, ecc);
- quegli elementi che sono stati impropriamente aggiunti all'edificio principale, alterandone la composizione complessiva originaria (tamponamento di balconi, di loggiati, di cortili, corpi aggettanti sui prospetti);
- tipi di finitura realizzati con materiali e forme in dissonanza con l'organismo originario.

E' prevista la demolizione dell'edificio o delle parti di esso individuate con apposita simbologia sugli elaborati grafici tav. n. PR 9 C.S. - Prescrizioni d'intervento".

Modalità e prescrizioni edilizie

La demolizione senza ricostruzione di tali costruzioni ed edifici è condizione inderogabile per il rilascio di qualsiasi titolo edilizio abilitativo nell'ambito dell'unità minima di intervento di cui fanno parte tali costruzioni od edifici, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'eliminazione delle suddette superfetazioni è obbligatoria, contestualmente all'ottenimento di qualunque D.I.A. o Permesso di Costruire anche in relazione agli edifici di cui costituiscono pertinenza, quando tale manufatto sia di piena ed esclusiva proprietà del richiedente il Permesso di Costruire o la DIA e la demolizione possa avvenire senza compromettere proprietà limitrofe.

L'eliminazione delle superfetazioni può causare una diminuzione di Slp. In tale caso, la superficie può essere parzialmente o totalmente recuperata all'interno del fabbricato oggetto di Permesso di Costruire, ricollocando la stessa in modo da non alterare la composizione complessiva del contesto o del singolo edificio. Gli edifici ove si dovrà procedere a demolizione (con eventuale riutilizzo della Slp secondo i criteri sopra richiamati) sono stati individuati nelle Tavole del Piano delle Regole. Altre superfetazioni presenti sui fabbricati, così come definite precedentemente, anche se non specificamente identificate nelle tavole di Azionamento dei nuclei di antica formazione, potranno essere individuate dall'Amministrazione Comunale, in sede di presentazione del progetto, o segnalate dagli aventi titolo, contestualmente alla presentazione del progetto di intervento.

Le aree che a seguito degli interventi di demolizione si rendono scoperte devono essere adeguatamente sistemate a giardino o a cortile in base a quanto definito per le aree scoperte limitrofe secondo quanto prescritto dalle norme e morfologiche.

Fino all'avvenuta demolizione sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

20.7 – Nuove costruzioni: sopralzi

L'intervento di sopralzo è finalizzato ad un migliore inserimento ambientale dell'edificio nel tessuto edilizio e comporta l'adeguamento, delle caratteristiche della copertura (andamento, pendenza, linea di colmo, linea e sporto di gronda) a quella dell'edificio contiguo, secondo quanto espressamente prescritto dalle tabelle relative alle modalità di intervento.

Il sopralzo non potrà avvenire al di fuori del perimetro della sagoma dell'edificio dell'ultimo piano esistente.

Sia l'ampliamento planimetrico che il sopralzo comportano l'adeguamento delle facciate che deve avvenire nel rispetto dei principi generali e prescrizioni previsti dalle modalità d'intervento, delle prescrizioni edilizie specifiche e delle norme morfologiche generali. Dovranno essere garantiti adeguati allineamenti della sagoma planimetrica delle nuove porzioni aggiunte con esistente e delle nuove coperture. Il nuovo impianto di facciata dovrà inoltre essere confacente alle caratteristiche

architettoniche dell'edificio esistente, o delle sue caratteristiche originarie qualora la facciata risulti compromessa, sia per partitura delle aperture che per materiali e finiture, e dovrà risultare coerentemente inserito nella quinta architettonica di cui è parte..

Sarà possibile utilizzare, oltre agli eventuali piani aggiunti, gli spazi di sottotetto che a seguito di traslazione dei solai si venissero a creare, qualora tali spazi presentino caratteristiche geometriche ed ambientali tali da configurarli come spazi abitabili o agibili. In tale caso potranno essere realizzati gli interventi necessari per adeguarli alle norme igienico-sanitarie e per renderli a tutti gli effetti abitabili o agibili nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio.

20.8 - Ristrutturazione urbanistica soggetta a Progettazione coordinata

Per gli ambiti in cui l'assoggettamento a modalità d'intervento specifiche non è sufficiente a consentire il raggiungimento di un conveniente assetto urbanistico ed architettonico, e per gli interventi di recupero ai fini residenziali (o ad essi compatibili) dei manufatti e rustici non più utilizzati, gli interventi previsti si configurano come ristrutturazione urbanistico-edilizia e devono essere assoggettati a Progettazione coordinata attraverso Permesso di costruire convenzionato.

Nelle tav. "Centro Storico: Prescrizioni generali di intervento" sono individuati gli ambiti per i quali il piano prevede interventi di ristrutturazione urbanistica volti ad un miglioramento complessivo del tessuto urbano del nucleo antico attraverso la creazione di centralità urbane e luoghi di aggregazione qualificati da adeguate funzioni. All'interno di tali zone gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sono subordinati alla preventiva approvazione di Progetto coordinato che potrà essere di iniziativa pubblica o privata.

Il Progetto coordinato, che persegue un interesse superiore di riordino e riqualificazione del tessuto urbano attraverso un disegno unitario ed il coordinamento degli interventi, è normato dalle "Schede **d'intervento d'ambito**" allegate alle presenti norme, che dettano obiettivi e criteri d'intervento per gli edifici e le aree scoperte inserite in tali ambiti. Le destinazioni d'uso specifiche per edifici e le prescrizioni generali d'intervento definite per tali ambiti hanno valore di indirizzo e potranno essere modificate da nuove prescrizioni stabilite dal piano attuativo, purché tali modifiche siano ritenute utili per conseguire un assetto urbano di più elevata qualità, nel rispetto degli obiettivi e dei principi d'intervento definiti dalle schede d'ambito e dei parametri edificatori.

Fino all'approvazione del Permesso di costruire convenzionato sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione degli edifici esistenti.

Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente, il Permesso di costruire convenzionato e la relativa convenzione dovranno prevedere:

- 1) la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro del piano attuativo, e la realizzazione delle opere stesse;
- 2) la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria in base a quanto stabilito dal Piano dei Servizi.. In relazione alla dotazione unitaria del PGT., per le categorie di intervento sugli edifici esistenti, dovranno essere reperite aree in base alle nuove destinazioni degli spazi ricavati negli edifici a seguito di ristrutturazione, ampliamento, ricostruzione e modifica della destinazione d'uso, in misura pari a quanto previsto dalle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.

Qualora non siano espressamente indicate dagli elaborati grafici o nelle specifiche schede di intervento aree per servizi in cessione all'interno del comparto, e qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati monetizzino il valore delle aree non cedute o reperite secondo modalità, finalità e procedure disciplinate dalle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.

Art. 21 – PRESCRIZIONI EDILIZIE

Sulla tavola " PR 9 CS : Prescrizioni generali di intervento" sono indicati le prescrizioni edilizie che definiscono obblighi o possibilità d'intervento particolari previste per alcuni edifici. Tali prescrizioni si applicano di norma per tutti gli interventi edilizi con esclusione di quelli di manutenzione o di quelli regolati da pianificazione attuativa qualora le soluzioni prospettate dal piano attuativo siano motivatamente ritenute più confacenti alle caratteristiche complessive dell'intervento.

21.1 - Eliminazione superfetazioni

Le tav. " PR 9 CS : Prescrizioni generali di intervento" individuano le superfetazioni (elementi aggiunti impropriamente alla sagoma edilizia originaria) di cui è prescritta la demolizione. L'intervento prevede inoltre il ripristino della porzione di facciata lasciata libera da tali demolizioni nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfologiche e decorative della facciata stessa e dell'edificio di cui la stessa è parte.

21.2 - Prescrizioni sulla morfologia dei fronti

21.2.1 - Mantenimento delle caratteristiche morfologiche

Sono individuate con apposito simbolo grafico le facciate di pregevole valenza architettonica per le quali si prescrive la conservazione dei caratteri originari relativi all'impianto di facciata (composizione, partitura, dimensione e tipologia delle aperture, ecc.), agli elementi decorativi (cornicioni, fasce marcapiani, fregi, lesene, pitture ecc..) mantenendo ove possibile anche materiali e colori originari (intonaci, serramenti, parapetti, zoccolature, ringhiere ecc..). Su tali facciate saranno pertanto ammessi interventi di manutenzione e restauro nonché quelli volti all'eliminazione ed alla rimozione di elementi anomali e/o al ripristino delle caratteristiche originarie. E' ammesso il rifacimento delle parti degradate o incongrue mediante l'impiego di materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio

21.2.2 - Elementi tipologici e morfologici da conservare

Sono individuati con apposito simbolo grafico gli elementi architettonici o decorativi puntuali di particolare pregio di cui è prescritta la conservazione. Tali elementi potranno essere esclusivamente sottoposti ad interventi di manutenzione e restauro. E' ammesso il rifacimento delle parti degradate o incongrue mediante l'impiego di materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio

Resta comunque inteso, che per tutte le categorie d'intervento è prescritta la conservazione degli elementi architettonici di pregio anche se non esplicitamente individuati negli elaborati grafici, in particolare per quanto riguarda gli edifici di maggior pregio storico-architettonico in quanto gli elementi tipologici e morfologici risultano generalmente diffusi e rappresentano le valenze storico artistiche che connotano l'edificio e ne rendono opportuna la conservazione.

21.2.3 - Edifici da studiare unitariamente

Riguarda complessi di edifici articolati costituiti da un'originaria matrice architettonica unitaria di particolare valore storico testimoniale. Per gli interventi di recupero di tali complessi, individuati con apposita simbologia sulla tav. "Centro Storico: Prescrizioni generali di intervento", deve essere predisposto un progetto unitario che definisca, nel rispetto di quanto prescritto dalle norme d'intervento su ciascun edificio, le caratteristiche generali dell'impianto architettonico, di finitura e decorative previste per gli edifici al fine di rendere uniforme e coordinato l'aspetto architettonico dell'intero complesso.

Tale progetto, da redigersi ed approvarsi secondo la procedura di cui all'art. 19 delle presenti NdA, non costituisce vincolo di unità minima d'intervento ma rappresenta il riferimento progettuale al fine del coordinamento estetico degli interventi stessi.

In assenza di tale progetto gli edifici interessati da tali prescrizioni potranno essere solo oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e consolidamento senza modifica dell'impianto e dei caratteri di finitura.

Art. 22 – CORTILI ED AREE SCOPERTE PRIVATE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

Sono aree scoperte private di pertinenza degli edifici (cortili, viali di accesso, aree di manovra ecc...). Tali aree dovranno essere adeguatamente sistemate in sintonia con l'ambiente storico circostante. Cortili, viali e percorsi di accesso nonché aree di manovra e di disimpegno degli edifici potranno essere pavimentati; tali pavimentazioni dovranno essere realizzata con materiali tradizionale quali acciottolato, porfido, lastricato in pietra. Nei cortili e nelle aree scoperte non inserite in comparti architettonici di particolare valenza storica è ammesso l'uso di pavimentazioni in blocchetti in cemento autobloccanti che richiamo per forma, colori e finitura dei materiali le pavimentazioni tradizionali. Per le aree già pavimentate con materiali non ammessi si prescrive la sostituzione ed il ripristino in forma tradizionale.

Con apposito simbolo grafico sono individuate le aree scoperte con pavimentazione tradizionale di particolare pregio, per le quali si prescrive la conservazione nelle forme e nei materiali tradizionali esistenti.

Non potranno essere realizzate nuove recinzioni all'interno dei cortili, se non mediante l'uso di siepi e di elementi vegetali di altezza non superiore a 1,50 m., e le recinzioni esistenti difformi dovranno essere eliminate.

E' ammessa in tali aree la realizzazione di strutture temporanee amovibili di copertura, (che delimitano quindi spazi aperti sui lati) per l'attrezzatura di spazi esterni connessi alle attività di somministrazione di alimenti e bevande, per una superficie coperta non superiore a 100 mq. Tali strutture dovranno essere realizzate coerentemente inserite nel contesto storico architettonico sia per quanto riguarda il disegno che i materiali ed i colori di finitura.

Art. 23 - AREE VERDI PRIVATE: PARCHI, GIARDINI E ORTI

Sono aree scoperte private di pertinenza degli edifici o aree libere per le quali si prescrive la sistemazione a verde (giardini, orti, ecc.), all'interno di queste aree la pavimentazione dovrà essere limitata alla realizzazione di percorsi, aree di sosta, ecc..

Con apposito simbolo grafico sono individuati parchi e giardini privati di pregio, costruiti in forma tradizionale con vegetazione ed elementi costruttivi e di arredo di particolare valore architettonico. Per tali giardini si prescrive la conservazione nelle forme e nello stile tradizionale in cui risultano realizzati; si prescrive inoltre il mantenimento degli elementi costruttivi, di arredo e di finitura originari o tradizionali e la conservazione degli esemplari arborei di pregio, per quanto non in contrasto con esigenze di tutela della pubblica incolumità o di sostituzione degli elementi malati.

Dovranno essere inoltre in genere conservati le alberature di alto fusto e la vegetazione arbustiva esistente all'interno delle aree verdi costituita da essenze autoctone o da piante ornamentali.

Art. 24 – PARCHEGGI E AUTORIMESSE

Per gli interventi di "ristrutturazione edilizia", nonché in caso di cambio di destinazione d'uso con o senza opere, e per gli interventi di Ristrutturazione urbanistica", devono essere individuati appositi spazi per parcheggi privati, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942 come sostituito dall'art. 2 punto 2 della Legge 122/1989, in misura non inferiore al massimo tra il rapporti di 1 mq/ 10 mc *di Volume e quanto previsto dall'art. 142 del Regolamento Edilizio vigente.*

Qualora le aree scoperte di pertinenza dell'immobile e le altre aree di esclusiva proprietà ricadenti entro il comparto oggetto di intervento non siano sufficienti o non consentano per impedimenti fisici (ad esempio presenza di alberature di alto fusto o dimensioni insufficienti) di ricavare all'interno dell'unità minima di intervento la dotazione di parcheggi privati, a raso, relativi all'intervento edilizio sarà possibile la monetizzazione della quota non realizzabile secondo disposizione dettate dall'Amministrazione Comunale.

Per le altre funzioni e destinazioni d'uso si rimanda alle specificazioni del precedente art. 11.

Art. 25 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI

Per i sottotetti esistenti alla data di adozione del presente piano è consentito il recupero ai fini abitativi con le modalità previste dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e con le ulteriori prescrizioni specificate dalle presenti norme.

Ai fini dell'applicazione della citata legge regionale n. 12 del 2005, per il riuso dei sottotetti esistenti è da considerarsi altezza massima di Piano, non derogabile in fase di riutilizzo abitativo dei sottotetti stessi, sia l'altezza all'imposta di gronda esistente, sia l'altezza di colmo esistente.

Gli interventi dovranno avvenire senza alcuna modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde; la sagoma del tetto dovrà rimanere inalterata, così come quella dell'edificio.

E' ammesso un adeguamento delle altezze di colmo e di gronda, senza cambiamento delle linee di pendenza delle falde, ai fini del solo adeguamento alle norme sul risparmio energetico mediante l'inserimento di pannelli nella struttura di copertura, per un limite massimo di incremento delle stesse pari a +30 cm e purchè la nuova configurazione di sagoma dell'edificio non ecceda il limite di altezza massima degli edifici confinanti esistenti e non oggetto di intervento.

Eventuali spostamenti dei solai dovranno avvenire nel rispetto delle modalità di intervento e delle prescrizioni edilizie del presente piano previste per l'edificio specifico, e non dovranno comunque comportare la modifica della partitura altimetrica delle facciate.

Lo schema relativo alle coperture degli edifici riportata sulle schede d'intervento è da ritenersi quale indicazione di massima dell'andamento del tetto e non riporta, in quanto indicazione schematica, l'individuazione delle aperture esistenti o da realizzare in sede di interventi per l'adeguamento ed il recupero dei sottotetti.

Nelle coperture a falde inclinate congruenti con i caratteri storici ed architettonici del nucleo antico interessate da interventi di recupero del sottotetto ai fini abitativi i requisiti aeroilluminanti dovranno essere garantiti esclusivamente attraverso aperture ricavate in piano con la falda (finestrature tipo "velux") purché apribili anche in condizioni di intemperie. E' ammessa la realizzazione di due abbaini per falda per unità immobiliare per un massimo di 2 mq. di superficie finestrata sul lato interno dell'edificio. Non è ammessa la realizzazione di abbaini sulle falde prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico. L'abbaino dovrà essere di tipo tradizionale.

CAPO III – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

ART. 26. AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Le aree e gli ambiti normati nei successivi commi, sono caratterizzati da prevalente destinazione residenziale.

Le presenti norme individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento salvo diverse puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione degli Ambiti di trasformazione di cui alla normativa del Documento di Piano.

Il recupero di sottotetti a fini abitativi nei modi previsti dalla legislazione regionale vigente è consentito negli ambiti e negli edifici per i quali le presenti Norme non ne escludano specificatamente l'applicazione.

Per gli edifici di tipologia produttiva in cui risultano insediate attività produttive esistenti negli ambiti residenziali sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo. E' inoltre ammessa la riconversione ai fini residenziali mediante ristrutturazione edilizia.

26.1 Destinazioni ammesse nelle zone residenziali

Sono sempre ammesse nelle zone residenziali le **funzioni principali della residenza (RP)** di cui all'art. 7.2.1 e le **Attrezzature e servizi di base (RS)**.

Le **funzioni complementari** di cui all'art. 7.2.1 sono invece direttamente disciplinate dagli specifici articoli di zona.

Le specifiche attività di: telefonia in sede fissa (c.d. phone center), sale da gioco, sale da ballo pubbliche, sono ammesse previa disponibilità di aree private per parcheggio della clientela, nella misura minima del 50% della superficie utile del locale dove si intende svolgere l'attività. Tali spazi a parcheggio, aggiuntivi a quelli previsti dalla Legge Tognoli (L. n. 122/1989), devono essere liberamente accessibili per gli avventori e facilmente fruibili. La loro ubicazione deve essere entro un raggio di 50 metri dall'ingresso del locale dove si intende svolgere l'attività.

Sono invece escluse le altre destinazioni.

26.2 Tessuto edificato di rispetto morfologico (RM)

Sono così denominate le aree che comprendono la porzione di insediamenti che connotano il tessuto urbano, aventi caratteristiche morfologiche e tipologiche simili a quelle del tessuto classificato come storico o di antica formazione ma realizzato in epoca più recente. Tali ambiti, di norma contigui al tessuto storico conservano significativi brani di tessuto urbano costituiti da edificazione avvenuta tra la fine dell'ottocento e i primi del novecento secondo regole di composizione morfologica e con caratteri architettonici che perseguono una continuità con la maglia storica, e che risultano differenti dal contesto degli edifici isolati di più recente edificazione.

Considerata la particolare rilevanza sotto il profilo paesaggistico e la continuità con i caratteri del tessuto storico si prevede la conservazione dei caratteri fisici e morfologici dell'esistente.

In esse sono consentiti interventi di recupero e di riqualificazione del patrimonio edilizio e/o di ristrutturazione urbanistica finalizzati a completare il contesto con un disegno rispettoso dei caratteri morfologici

Tra le funzioni complementari previste per le zone residenziali non sono ammesse le funzioni: (RRS-1) ed (RRS-2)

Di norma, mediante permesso di costruire o DIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Oltre a tutti gli interventi di recupero e trasformazione del patrimonio edilizio esistente che non comportano incremento della volumetria esistente, sono ammessi, per le aree libere e per gli edifici che non risultano coerenti con il contesto, interventi subordinati a progettazione coordinata di ampliamento, di nuova costruzione e di demolizione e successiva nuova costruzione finalizzata ad un migliore integrazione nella morfologia del comparto. Tali interventi devono essere assoggettati a progettazione coordinata, senza obbligo di reperimento necessariamente in loco delle aree per servizi

nella misura minima prevista dalle Norme di attuazione del Piano dei Servizi, attraverso Permesso di costruire convenzionato e rispondere ai seguenti parametri :

If = massimo tra 2 mc/mq e l'esistente, con possibilità di incremento max 20% rispetto all'If esistente per gli edifici con destinazione principale residenziale e 30% per gli edifici a destinazione terziario/direzionale/commerciale.

Rc = 40 %

Rv = 20 %

Hm = 12,50 m

Hp = corrispondente agli edifici circostanti del comparto in cui l'ambito di intervento risulta inserito e comunque non superiore a 4 piani f.t. (escluso il piano seminterrato)

Per tali interventi è ammesso comunque l'allineamento dei fabbricati ad una distanza dal ciglio pari a quello della cortina edilizia in cui risultano inseriti o dei fabbricati adiacenti.

E' prescritto il mantenimento e/o il ripristino degli apparati decorativi esistenti e dei manufatti di pregio quali verande, balconi e pensiline, tipologie costruttive e di copertura, materiali.

Non sono ammessi serramenti ed aperture in alluminio anodizzato. Non sono ammessi recinzioni, parapetti e manufatti metallici in acciaio inox o zincato.

Inoltre, per tutti gli edifici assoggettati alla disciplina di conservazione dei caratteri fisici e morfologici dell'esistente non è consentita l'apposizione sulle facciate di parabole.

In questa zona è consentita l'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche, per i soli interventi che non comportino la modifica della sagoma della copertura stessa e con le prescrizioni di cui all'art. 25.

26.3 Ambiti edificati connotati da disegno urbano unitario (IR 1.1)

Sono così denominati gli ambiti completamente edificati costituiti da complessi edilizi di recente edificazione, realizzati mediante un intervento unitario e caratterizzati da un disegno morfologico coordinato ed unitario, e da caratteri architettonici omogenei. Considerata la particolare connotazione morfologica ed architettonica, il piano persegue la conservazione del disegno unitario di tale tessuto, sia sotto il profilo morfologico che architettonico. Non sono pertanto ammessi interventi che modifichino gli aspetti tipologici, la sagoma degli edifici e i caratteri architettonici e decorativi.

E' esclusa l'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche, che comporti interventi di modifica dell'andamento generale della copertura.

Tra le funzioni complementari previste per le zone residenziali non sono ammesse le funzioni: (RA) - (RT) - (RC) - (RR) - (RRS-1) ed (RRS-2)

Di norma, mediante DIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, compresa anche la demolizione e nuova costruzione.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

if = esistente

Rc = esistente

Rv = esistente

Hm = esistente

Hp = esistente

E' ammessa la nuova costruzione nelle aree completamente inedificate, con gli indici del successivo art. 26.6 - "Ambiti residenziali radi (IR 2.2)".

26.4 Ambiti residenziali costituiti da palazzi e complessi edilizi articolati (IR 1.2)

Sono così denominati gli ambiti completamente edificati costituiti da palazzi e condomini. Considerata la significativa dimensione di tali edifici rispetto al contesto urbano e l'articolazione delle unità abitative che compongono i singoli edifici, il piano prevede interventi unitari coordinati per il recupero e la trasformazione di tali complessi. Gli interventi che comportano modifiche della sagoma e modifiche esterne dovranno pertanto operare sull'intero edificio e non sulle singole unità immobiliari che lo compongono.

Tra le funzioni complementari previste per le zone residenziali non sono ammesse le funzioni: (RA) - (RT) - (RC) - (RR) - (RRS-1) ed (RRS-2)

Di norma, mediante DIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, compresa anche la demolizione e nuova costruzione.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

if = esistente

Rc = esistente

Rv = esistente

Hm = esistente

Hp = esistente

E' ammessa la nuova costruzione nelle aree completamente inedificate, con gli indici del successivo art. 26.6 - "Ambiti residenziali radi (IR 2.2)".

26.5.1 Ambiti residenziali densi (IR 2.0)

Sono così denominate le parti del territorio comunale edificate, nella zona centrale a maggior densità edilizia, caratterizzate dalla presenza di insediamenti residenziali con una significativa presenza di attività commerciali, direzionali e servizi.

Tra le funzioni complementari previste per le zone residenziali all'art. 4.1 non sono ammesse le funzioni: (RC) - (RA) -(RRS-1) ed (RRS-2).

Di norma, mediante permesso di costruire o DIA, sono consentiti tutti gli interventi edilizi subordinati a titolo edilizio.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

if = massimo tra 2,7 mc/mq e l'esistente incrementato al max 20% dell'esistente per gli edifici con destinazione principale residenziale e 30% per gli edifici a destinazione terziario/direzionale/commerciale.

Rc = 50%

Rv = 30%

Hm = 16,50 m

Hp = 5 piani fuori terra (oltre al piano sottotetto abitabile e/o quello seminterrato)

26.5.2 Ambiti residenziali misti (IR 2.1)

Sono così denominate le parti del territorio comunale parzialmente o totalmente edificate, destinate prevalentemente a edifici residenziali.

Tra le funzioni complementari previste per le zone residenziali all'art. 4.1 non sono ammesse le funzioni: (RC) - (RA) -(RRS-1) ed (RRS-2)

Di norma, mediante permesso di costruire o DIA, sono consentiti tutti gli interventi edilizi subordinati a titolo edilizio.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

if = massimo tra 2 mc/mq e l'esistente incrementato al max 20% dell'esistente per gli edifici con destinazione principale residenziale e 30% per gli edifici a destinazione terziario/direzionale/commerciale.

Rc = 50%

Rv = 30%

Hm = 16,50 m

Hp = 5 piani fuori terra (oltre al piano sottotetto abitabile e/o quello seminterrato)

26.6 Ambiti residenziali radi (IR 2.2)

Questo ambito è costituito da lotti edificati con prevalente tipologia isolata con annesso giardino/area cortilizia di pertinenza, privi di rilevanti qualità formali e non costituenti cortine edilizie di riferimento per il tessuto urbano, edificati principalmente a partire dall'anno 1950 fino ad oggi e per il quale il Piano delle Regole prevede la necessità di un contenimento insediativo e volumetrico.

Di norma, mediante permesso di costruire o DIA, sono consentiti tutti gli interventi edilizi subordinati a titolo edilizio.

Tra le funzioni complementari previste per le zone residenziali all'art. 4.1 non sono ammesse le funzioni: (RA) - (RC) -(RRS-1) ed (RRS-2)

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

if = massimo tra 1 mc/mq e l'esistente incrementato al max 20% dell'esistente per gli edifici con destinazione principale residenziale e 30% per gli edifici a destinazione terziario/direzionale/commerciale.

Rc = 30%

Rv = 40%

Hm = 12,50 m

Hp = 3 piani fuori terra (oltre al piano sottotetto abitabile e/o quello seminterrato)

26.7 Ambiti sportivi e ricreativi privati (VSP)

Le zone sportive e ricreative private sono destinate alla creazione di impianti sportivi privati per l'esercizio di attività ricreative per il tempo libero, non aperte al pubblico.

All'interno di tali aree, possono essere realizzate esclusivamente attrezzature sportive, coperte e scoperte, e le relative strutture di servizio connesse alle attività svolte (quali ad esempio: spogliatoi, servizi igienici, depositi per gli attrezzi, locali per uffici, attrezzature mediche, sale riunioni e di ristoro esclusivamente al servizio dei fruitori delle attrezzature sportive), oltre alla residenza per il solo personale di custodia.

Sono consentiti interventi edilizi:

- di ordinaria e straordinaria manutenzione;
- di ristrutturazione edilizia, ricostruzione e di adeguamento igienico e tecnologico, ampliamento;

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

if = massimo tra 0,1 mq/mq e l'esistente incrementato al max 20% per gli edifici con destinazione principale residenziale e 30% per gli edifici a destinazione terziario/direzionale/commerciale.

Rc = 30% (relativamente agli edifici destinati allo svolgimento delle attività -palestra, piscine e campi da gioco coperti - e degli edifici di servizio)

Rv = 40%

Hm = 10,50 m

Hp = 2 piani fuori terra (oltre a seminterrato o sottotetto abitabile)

La superficie non coperta da edifici, non destinata alle attrezzature sportive scoperte ed ai percorsi di collegamento per la fruizione delle attrezzature, non dovrà essere inferiore al 30% della superficie fondiaria del comparto e dovrà essere adeguatamente sistemata a verde e piantumata.

Gli impianti dovranno essere dotati di parcheggi privati in misura non inferiore ad 1 posto auto ogni 50 mq di superficie coperta e scoperta destinata alle attrezzature sportive ed alle strutture di servizio.

26.8 Ambiti di completamento del tessuto residenziale assoggettati ad interventi di pianificazione coordinata (AR C)

Sono così denominate le parti del tessuto urbano consolidato che comprendono aree libere da edificazioni in cui il piano prevede il completamento del tessuto insediativo attraverso interventi coordinati di nuova edificazione e di integrazione delle urbanizzazioni funzionali al comparto.

All'interno di tutti e tali ambiti il piano prevede il ricorso a interventi coordinati, di pianificazione attraverso permesso di costruire convenzionato, per la realizzazione di interventi integrati di nuova edificazione e di realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al fabbisogno dell'ambito di intervento ed in generale al contesto urbano in cui risultano inseriti.

La realizzazione degli interventi di nuova edificazione potrà avvenire mediante sub-ambiti di pianificazione attuativa o edificazione diretta "coordinata", in base ai seguenti criteri:

- a) l'individuazione dei sub-ambiti di edificazione, dovrà avvenire mediante criteri di coerenza urbanistica, privilegiando – ove possibile - l'accorpamento di aree omogenee e direttamente servite dalla viabilità e dalle infrastrutture, ed evitare la creazione di reliquati ed enclave, nonché l'esclusione di aree non riconducibili successivamente a sub-ambiti continui ed omogenei.
- b) l'edificazione dei sub-ambiti dovrà garantire la realizzazione delle infrastrutture e servizi, necessari anche, ed eventualmente, all'urbanizzazione dell'intero comparto.
- c) la capacità edificatoria del sub-ambito sarà definita dall'applicazione dell'indice di edificabilità dell'ambito per la superficie territoriale del sub-ambito

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente piano all'interno di tali ambiti, in assenza di piano attuativo o Permesso di costruire convenzionato, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, e di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico finalizzati a garantire lo svolgimento dell'attività insediata.

Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente, il piano attuativo o il permesso di costruire convenzionato dovranno prevedere:

- 1) la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro dell'ambito;
- 2) La cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi e comprese nel comparto di competenza del sub-ambito di intervento. In ogni caso, la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria non potrà essere inferiore alle quantità minime previste dal Piano dei Servizi.

Quando non sono indicate negli elaborati di piano e nelle prescrizioni specifiche delle NTA per l'ambito le aree da destinare a servizi, si dovrà comunque provvedere alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi a parcheggi pubblici (o di uso pubblico), da realizzare all'interno del comparto stesso, ed a tal fine attrezzate, secondo le previsioni ed indicazioni del Piano dei Servizi.

- 3) La realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, e di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere saranno esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria, è corrisposta la differenza; in caso di attuazione per sub-ambiti al fine di poter realizzare le opere per lotti funzionali, al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo, determinato con computo metrico estimativo corredato dai prezzi unitari derivanti dal listino prezzi edito dalla C.C.I.A.A. della Provincia di Milano, delle opere di urbanizzazione inerenti al piano di attuazione, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione.

In relazione alle caratteristiche insediative gli ambiti di completamento del tessuto residenziale assoggettati ad interventi di pianificazione coordinata sono così classificati:

26.8.1 Ambiti residenziali di completamento delle aree periferiche (ARC 1)

Rientrano in questa classificazione gli ambiti costituiti da lotti inediti o parzialmente edificati, posti all'interno del tessuto urbano consolidato, inseriti in contesti periferici caratterizzati prevalentemente da insediamenti residenziali a bassa densità nel verde,

In tali ambiti la nuova edificazione deve avvenire con tipologie singole uni e bifamiliari o a schiera.

In tali contesti sono ammesse esclusivamente le funzioni residenziali principali con esclusioni di quelle complementari di natura produttiva-artigianale e di natura terziaria e commerciale.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

it = 1 mc/mq

Rc = 30%

Rv = 40 %

Hm = 8,50 m

Hp = 2 piani f.t. (oltre a seminterrato e/o sottotetto abitabile)

26.8.2 Ambiti residenziali di completamento delle aree centrali (ARC 2)

Rientrano in questa classificazione gli ambiti costituiti da lotti posti all'interno del tessuto urbano consolidato, inseriti in contesti urbani densamente edificati

In tali ambiti la nuova edificazione deve avvenire preferibilmente con tipologie di edifici plurifamiliari. In tali contesti sono ammesse le funzioni residenziali principali nonché quelle complementari di natura terziaria e commerciale (Esercizi di vicinato, non MSV e GSV) e con esclusione di quelle complementari di natura produttiva-artigianale.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- it = massimo tra It esistente (se area edificata) e 2 mc/mq
- Rc = 40%
- Rv = 30 %
- Hm = massimo tra Hm esistente e 12,50 m,
- Hp = massimo tra Hp esistente e 4 piani f.t. (escluso seminterrato).

26.8.3 Ambiti residenziali di soggetti a pianificazione attuativa vigente (piani attuativi adottati o approvati o convenzionati) (ARC 3)

Rientrano in questa classificazione gli ambiti di completamento residenziale soggetti a pianificazione coordinata in cui il piano attuativo o PII previsto dal precedente PRG sia adottato o vigente o convenzionato e viene riconfermato dal PGT, nella sua interezza.

In tali ambiti è consentito portare a compimento le previsioni edificatorie ammesse da ciascun singolo piano attuativo e dalla convenzioni approvate e/o sottoscritte.

Qualora la sottoscrizione delle convenzioni indicate nel presente articolo non avvenga entro 1 (uno) anno dalla efficacia della delibera di approvazione definitiva del Piano Attuativo riportato nella tabella sottostante, all'ambito individuato nella tavole del PDR relativo si applicano le disposizioni relative alla disciplina "ARC2" e gli effetti delle deliberazioni ivi richiamate si intendono decaduti.

In caso di non ultimazione delle opere previste nelle singole convenzioni alla data della loro naturale scadenza convenzionale, qualora le opere di urbanizzazione ivi previste non siano ancora collaudate all'ambito sarà attribuita la destinazione "ARC2" disciplinata dall'art. 26.8.2 delle presenti Norme di attuazione mentre, qualora le opere di urbanizzazione siano collaudate entro tali termini ma le opere edilizie non ancora ultimate alle porzioni non ultimate sarà attribuita la destinazione "IR 2.1" disciplinata dall'art. 26.5 delle presenti Norme di attuazione.

Le convenzioni e gli ambiti ARC 3 vigenti alla data di adozione del PGT risultano essere:

1	SOC. EDILMALTAGLIATI SRL	PA51 – via Galliano	Residenziale	Sottoscritta convenzione in data 28.03.2007 a rogito Dr. S. Bucchini – rep. 46910/13899
2	IMM.RE DIAMOND SRL	PII – AST 9 – via Novara	Residenziale	Sottoscritta convenzione in data 18.12.2007 a rogito Dott. G. Colli – rep. 160980/15005
3	SOC. EDILFORUM	PII – via Moncenisio	Residenziale	Sottoscritta convenzione in data 20.12.2007 a rogito Dott. A. Ferrara – rep. 50432/17935
4	SOC. B.P.F. SRL	PL PARCO NORD – PA1 via Cler	Residenziale	Sottoscritta convenzione in data 23.01.2008 a rogito Dott.ssa L. Tizzoni – rep. 18941/4410
5	IMM.RE MACO	PA22-AST5	Residenziale	Sottoscritta convenzione in data 29.05.2008 a rogito Dr. F. Gavosto – rep. 64078/17890
6	IMM.RE MO.VI SRL - SOC. PAGANI & C.	PA 45- AST 11 Via Milano ang. Donatori di Sangue	Residenziale/comm erciale	Sottoscritta convenzione in data 15.07.2008 a rogito Dott. F. Rossi – rep. 61834/8767
7	SIGG. COLOMBO ED ALTRI	PA 12 – via Novara	Residenziale	Sottoscritta convenzione in data 17.07.2008 a rogito Dr.

				G. De Rosa – rep. 21132/15448
8	IMM.RE PA.RO.GRA SPA	PA19 – AST2.2 via Verdi	Residenziale	Sottoscritta convenzione in data 21.10.2008 a rogito Dr. F. Gavosto – rep. 64541/18263
9	IMM.RE LA GINESTRA SRL	PA17/2 – via Gramsci	Residenziale	Sottoscritta convenzione in data 08.01.2009 a rogito Dr. F. Gavosto – rep. 64799/ 18469
10	SIG.RA IRMA PETERSTEINER	P.R. via Espinasse	Residenziale	Sottoscritta convenzione in data 24.04.2009 a rogito Dott. S. Bucchini – rep. 48667/15155
11	SOC. B.P.F. SRL	PII – AST 3 via Sanchioli	Residenziale/comm erciale	Sottoscritta convenzione in data 25.06.2009 a rogito Dott. G. Scaglioni – rep. 37968/8489
12	IMM.RE PA.RO.GRA – SOC. SIMA	PII Sanchioli	Residenziale	Sottoscritta convenzione in data 26.06.2009 a rogito Dr. F. Gavosto – rep. 65337/18896
13	SOC. FISP SRL	AST 8 – via Milano	Residenziale/comm erciale/direzionale	Approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 55 del 5/10/2009

Art. 27 – AMBITI SPECIALI DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA (ASR)

Sono così denominati gli ambiti edificati degradati, dismessi o destinati ad attività non compatibili con il contesto urbano in cui risultano inseriti, di dimensioni e/o localizzazione particolarmente significativa.

Attraverso intervento unitari di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, il piano persegue l'obiettivo di riqualificare il contesto urbano prossimo a tali insediamenti e di migliorare l'integrazione di tali zone con il tessuto circostante.

La riqualificazione complessiva del comparto è perseguita mediante un insieme sistematico di interventi che, oltre a prevedere un qualificazione funzionale di tali ambiti e l'eliminazione delle destinazioni d'uso non compatibili, comporta la ristrutturazione e/o la sostituzione del patrimonio edilizio esistente degradato, la realizzazione di interventi mirati di completamento dell'edificato e delle opere di urbanizzazione, nonché la dotazione di aree attrezzate e di servizi. Tali interventi sono finalizzati ad un migliore inserimento nel contesto ambientale urbano ed architettonico, in relazione agli obiettivi specifici di riqualificazione previsti per il comparto

In apposite schede d'ambito allegata alle presenti norme sono definite per ciascun ambito specifico: finalità e obiettivi degli interventi di riqualificazione, destinazioni e funzioni insediabili, indici e parametri edificatori, criteri ed indirizzi morfologici di intervento, dotazione minima di opere ed attrezzature di urbanizzazione e di servizi di interesse pubblico e/o generale.

Gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di piano attuativo.

Gli interventi edilizi, che riguardano la parte degli ambiti di intervento relativi all'edificazione di edifici privati con le relative aree di pertinenza, dovranno avvenire nel rispetto del R.L.I. sia per quanto attiene le quantità minime di area scoperta drenante che la distanza tra pareti finestrate dei fabbricati.

Per gli ambiti interessati dalle aree industriali dismesse gli interventi di recupero e/o di demolizione e nuova costruzione dovranno avvenire previa certificazione delle condizioni igienico, sanitarie ed ambientali, secondo quanto prescritto dal R.L.I.

Per gli edifici non dismessi alla data di adozione del presente piano, in assenza di piano attuativo, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, e di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico finalizzati a garantire lo svolgimento dell'attività insediata.

Per le aree che hanno ospitato funzioni produttive, dovranno essere preventivamente esperite tutte le indagini finalizzate a definire le modalità relative agli interventi di bonifica dei siti, qualora necessari, e le limitazioni alle funzioni insediabili in relazione alle caratteristiche degli inquinamenti rilevati nel sottosuolo al termine delle operazioni di bonifica.

Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente, il permesso di costruire e la relativa convenzione dovranno prevedere:

- 1) la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro dell'ambito;
- 2) la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dalle schede di intervento;
- 3) quando non sono indicate negli elaborati di piano e nelle prescrizioni specifiche delle NTA per l'ambito le aree da destinare a servizi, si dovrà comunque provvedere alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi a servizi ed in particolare a parcheggi pubblici (o di uso pubblico), da realizzare all'interno del comparto stesso, ed a tal fine attrezzate, secondo le previsioni ed indicazioni del Piano dei Servizi.

Art. 28. AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITA' PER LA PRODUZIONE DI BENI E DI SERVIZI

Sono gli ambiti del tessuto consolidato, interessati da insediamenti prevalentemente od esclusivamente destinati alla produzione di beni e di servizi

28.1. Destinazioni ammesse nelle aree destinate agli insediamenti per le attività di produzione di beni e servizi

Nelle aree destinate agli insediamenti per le attività di produzione di beni e di servizi sono di norma ammesse le **funzioni principali** dedicate alle attività produttive come meglio specificate all'art. 7.2.2, secondo le specifiche indicazioni definite per ciascun ambito rispetto alla compatibilità di tali destinazioni con il contesto urbano ed insediativo; nella **misura massima del 40%** della SIp sono inoltre ammesse le **funzioni complementari con le attività produttive**.

Le attività dedicate alla logistica (PL) sono ammesse esclusivamente negli edifici che alla data di entrata in vigore del PGT risultano destinati a tali funzioni.

Sono invece escluse le altre funzioni.

Negli **ambiti (IP E) e (IP C)**, successivamente descritti, ubicati a confine di ambiti prevalentemente residenziali vengono altresì esclusi gli insediamenti di nuove:

- attività produttive iscritte come insalubri di prima classe ai sensi del D.M. 02/03/87;
- attività produttive iscritte come insalubri di seconda classe ai sensi del medesimo decreto con le seguenti eccezioni: formaggi (deposito), frutta e verdura (deposito), laminati plastici (lavorazioni meccaniche a freddo), mangimi di origine animale e chimico industriale (deposito), materie plastiche (lavorazione meccanica a freddo), pelli conciate (rifiniture), falegnamerie con l'esclusione dell'attività di verniciatura, officine per la lavorazione dei metalli salumifici, senza macellazione, stazioni di servizio per automezzi e motocicli.

Per ogni insediamento produttivo dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente e per gli insediamenti limitrofi sia per quanto riguarda le emissioni solide, liquide ed aeriformi, che per quanto riguarda le emissioni rumorose. Al fine di verificare la sussistenza di suddetti requisiti di non nocività, si avrà riguardo alle norme statali e regionali in materia, nonché al parere dei competenti uffici ASL.

Per ogni intervento edilizio che comporti l'insediamento di attività produttiva, la presentazione della pratica edilizia finalizzata all'ottenimento del permesso di costruire o la DIA, dovrà essere corredata da un relazione che specifichi:

- le produzioni ed i cicli lavorativi previsti nell'attività nonché i materiali e le materie prime impiegate;
- il numero degli addetti previsti,
- descrizione e natura degli scarichi previsti, liquidi e gassosi, nonché dei rifiuti e delle scorie di lavorazione;
- i procedimenti di depurazione con l'indicazione degli impianti di abbattimento dimostrando l'ottemperanza alle norme vigenti
- l'assolvimento delle prescrizioni in materia di prelevamento idrico.

All'interno del perimetro del centro edificato la permanenza di attività esistenti insalubri di 1° classe, definite ai sensi della vigente legislazione, è subordinata ad interventi cautelativi per la situazione ambientale e dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente e per gli insediamenti limitrofi

Sono fatte salve norme specifiche più restrittive previste per le singole zone dai successivi articoli.

28.2. Interventi di mitigazione paesaggistica e mascheratura a verde dei nuovi edifici.

Nel caso di interventi di nuova edificazione su aree libere o parzialmente edificate dovranno essere previste opportune mascherature con plantumazioni a verde finalizzate a garantire un migliore inserimento paesaggistico sia verso le aree agricole libere circostanti che verso le zone residenziali e/o destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico.. La piantumazioni dovranno avvenire

mediante costituzione di filari o siepi e dovranno essere utilizzate essenze autoctone, facendo riferimento a tale scopo all'elenco delle essenze arboree ed arbustive del Parco del Ticino allegato alle Nda del Parco. Le alberature e i filari esistenti dovranno essere possibilmente conservati e opportunamente riqualificati per quanto riguarda la tipologia delle essenze presenti, anche attraverso interventi di trapianto delle essenze pregiate. Qualora non sia possibile la conservazione, interventi di taglio che comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi, dovranno ottenere preventiva autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.lgs. n. 42/2004.

In caso di interventi su aree classificabili a bosco, per il cambio di destinazione d'uso, dovranno essere preventivamente acquisite le autorizzazioni paesistica, ove necessaria, e forestale, ai sensi del D. Lgs. 42/2004, della L.R. 31/2008, L.R. 12/2005, rilasciate dalla Provincia e dagli Enti Gestori dei Parchi e Riserve Regionali a fronte di adeguati interventi di mitigazione e compensazione ambientale ai sensi della D.G.R. 7/5983 del 02.08.01 e della D.G.R. n. 8/675 del 21.09.2005.

28.3. Ambiti per la produzione industriale ed artigianale esistenti (IP E)

Sono così denominate le parti del territorio comunale parzialmente o totalmente edificate, destinate ad insediamenti per la produzione di beni e servizi di carattere artigianale ed industriale.

Di norma, mediante permesso di costruire o DIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed interventi di nuova costruzione

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf = 0,70 mq/mq

(per l'area di via Murri identificata con contorno tratteggiato verde l'Uf è posto pari a 0,63 mq/mq)

Rc = 50%

Rv = 10%

Hm = 12,50 m

In caso di ampliamento di fabbricati esistenti è ammesso l'allineamento dell'altezza dei fronti e della copertura al fabbricato esistente anche se eccedente l'altezza massima di zona.

Per comprovate esigenze di installazione di apparecchiature tecnologiche non contenibili nella altezza prescritta sarà consentito elevare l'altezza massima (Hm) della quota necessaria fino ad un massimo di 17,00 m.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente piano e che hanno già raggiunto il limite massimo del rapporto di copertura o di Uf è comunque ammesso l'ampliamento con incremento una tantum per un massimo del 30% della superficie coperta esistente e/o della SLP al momento dell'adozione del PGT, a condizione che il rapporto di copertura complessivo non superi il 60% della S.f., fermo restando il rispetto degli indici relativi alla superficie a verde, all'altezza dei fabbricati, alla distanza dai confini, dai fabbricati e dal ciglio stradale.

Ai fini dell'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale esistente, che non è di pertinenza dell'unità produttiva, qualora alla data di adozione del PGT non sia stato utilizzato il bonus volumetrico di cui all'art. 21.1.3 del Piano Regolatore Generale, è ammesso un ampliamento una tantum fino ad un massimo di 150 mc. per ogni singolo edificio unifamiliare e/o plurifamiliare.

28.4. Ambiti per la produzione industriale ed artigianale di completamento del tessuto urbano consolidato (IP C)

Sono così denominate le parti del tessuto urbano consolidato che comprendono aree libere da edificazioni in cui il piano prevede il completamento del tessuto insediativo attraverso interventi coordinati di nuova edificazione e di integrazione delle urbanizzazioni funzionali al comparto.

All'interno di tali ambiti il piano prevede il ricorso a interventi coordinati, di pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato: la prima tipologia per la realizzazione di interventi integrati di nuova edificazione e di realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al fabbisogno dell'ambito di intervento ed in generale al contesto urbano in cui risultano inseriti, la seconda per ampliamenti degli edifici esistenti e/o cambi di destinazione d'uso con o senza opere.

La realizzazione degli interventi di nuova edificazione potrà avvenire o con intervento unitario e mediante sub-ambiti di pianificazione attuativa e di intervento, in base ai seguenti criteri:

- a) l'individuazione dei sub-ambiti di edificazione da assoggettare a pianificazione attuativa, dovrà avvenire mediante criteri di coerenza urbanistica, privilegiando l'accorpamento di aree omogenee e direttamente servite dalla viabilità e dalle infrastrutture, ed evitare la creazione di reliquati e enclave, nonché l'esclusione di aree non riconducibili successivamente a sub-ambiti continui ed omogenei;
- b) l'edificazione dei sub-ambiti dovrà garantire la realizzazione delle infrastrutture e servizi, necessari all'urbanizzazione del comparto;
- c) la capacità edificatoria del sub-ambito sarà definita dall'applicazione dell'indice di edificabilità dell'ambito per la superficie territoriale del sub-ambito;
- d) I sub-ambiti non potranno avere superficie territoriale inferiore a 5.000 mq. ad esclusione dell'ultimo in ordine di attuazione che interesserà l'intera area residuale a seguito dell'attuazione degli altri sub-ambiti.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente piano all'interno di tali ambiti, in assenza di Permesso di costruire convenzionato, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, e di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico finalizzati a garantire lo svolgimento dell'attività insediata.

Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente, il piano attuativo o il permesso di costruire convenzionato dovranno prevedere:

- 1) la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro dell'ambito;
- 2) La cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi e comprese nel comparto di competenza del sub-ambito di intervento. In ogni caso, la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria non potrà essere inferiore alle quantità e modalità previste dal Piano dei Servizi.
- 3) quando non sono indicate negli elaborati di piano e nelle prescrizioni specifiche delle NTA per l'ambito le aree da destinare a le aree da destinare a servizi, si dovrà comunque provvedere alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi servizi ed in particolare a parcheggi pubblici (o di uso pubblico), da realizzare all'interno del comparto stesso, ed a tal fine attrezzate, secondo le previsioni ed indicazioni del Piano dei Servizi.
- 4) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere saranno esattamente definite in sede di formazione ed approvazione del Piano attuativo.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Ut = 0,8 mq/mq
 Rc = 50%
 Rv = 20%
 Hm = 12,50 m

Per comprovate esigenze di sviluppo dell'attività potrà essere consentito un Rv = 15% e per altrettanto comprovate esigenze di installazione di apparecchiature tecnologiche non contenibili nella altezza prescritta sarà consentito elevare l'altezza massima (Hm) della quota necessaria fino ad un massimo di 17,00 m.

28.5. Ambiti per insediamenti produttivi soggetti a pianificazione attuativa vigente (IP V)

Rientrano in questa classificazione gli ambiti di completamento destinati ad insediamenti produttivi soggetti a pianificazione coordinata in cui il piano attuativo previsto dal precedente PRG sia adottato o vigente o convenzionato e viene riconfermato dal PGT.

In tali ambiti è consentito portare a compimento le previsioni edificatorie ammesse da ciascun singolo piano attuativo o SUAP, ancorché non ancora rilasciato ma del quale è stata approvata la variante al PRG relativa prima dell'adozione del PGT, con le previsioni ed indicazioni ivi contenute.

In caso di variante ai SUAP o Piani attuativi vigenti o in caso di non completamento delle previsioni del Piano sottoscritto nei termini convenzionalmente prescritti le aree risulteranno essere definite come IPC salvo diversa esplicita destinazione già attribuita.

Le convenzioni e gli IP V "vigenti" o i Permessi di costruire ex art.5 del DPR 447/98 da rilasciare alla data di adozione del PGT risultano essere:

1	SOC. B.P.F. SRL	PA 32 – Strada Boffalora	Produttivo	Sottoscritta convenzione in data 29.11.2006 a rogito Dott.ssa L. Tizzoni – rep. 17989/3722
2	SOC. B.P.F. SRL	PA 32 bis – via	Produttivo	Approvato dal C.C. con delibera n. 54 del 15/0/09
3	SOC REDIM SRL	SUAP 5	Produttivo	Sottoscritta convenzione in data 15.03.2007 a rogito Dr. Enrico Lainati – rep. 14471/6484
4 (*)	SOC. EMME DUE SRL ED ALTRI	PA 48 – C.so Europa	Produttivo	Sottoscritta convenzione in data 21.12.2007 a rogito Dr. S. Bucchini – rep. 47582/14366
5	SOC. VOGA	SUAP10	Produttivo	Approvata variante al PRG con Deliberazione CC n.62 del 5.11.2009

(*) Nelle aree di cui al foglio 3 mappale 477 e 488 parte (di cui all'osservazione alla 1^ variante al Piano delle Regole e Piano dei Servizi del PGT) è possibile realizzare, nel rispetto degli indici volumetrici assegnati dal PA 48 convenzionato – un edificio ad uso religioso esclusivamente della Congregazione Cristiana dei Testimoni di Geova e suoi affiliati. In caso venisse a mancare tale utilizzo da parte della Congregazione Cristiana dei Testimoni di Geova e suoi affiliati l'immobile manterrà la destinazione urbanistica assegnatagli dalla Convenzione attuativa sottoscritta del PA 48 originario.

28.6. Ambiti per la produzione industriale ed artigianale soggetti a pianificazione attuativa per comparti unitari (IS)

Tali ambiti unitari sono destinati all'ampliamento ed alla riqualificazione degli insediamenti industriali esistenti, al fine di garantire la riorganizzazione ed il consolidamento degli ambiti indicati nella tavole di azionamento con la sigla **IS (n)**.

Sono ammesse le attività produttive industriali principali, con esclusione della **Logistica (PL)**, nell'ambito di una utilizzazione unitaria del comparto finalizzato allo sviluppo ed alla riqualificazione delle attività esistenti, o di altre similari o connesse di nuovo insediamento, nonché quelle complementari in genere di cui all'art. 7.2.2. nel limite del 30% della SIp massima del comparto unitario.

Gli interventi di riqualificazione generale ed ampliamento dell'insediamento che comportano nuove edificazioni superiori ai limiti di cui al comma successivo sono subordinati all'approvazione di piano attuativo o altro atto di programmazione negoziata esteso all'intero ambito individuato con apposito perimetro sulla tavola delle prescrizioni di piano.

Di norma, mediante semplice titolo abilitativo, sono invece ammessi gli interventi di cui all'art. 27, 1° comma lett. b), c) d), e) punto 1 e punto 6 della L.R. 12/05 con i seguenti limiti: ampliamenti degli edifici esistenti non superiori al 40% della S.I.p. di ciascun edificio, o realizzazione di nuovi edifici per ampliamento dell'attività in essere con S.I.p. non superiore al 10% dell'esistente.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri

Ut = 0,6 mq/mq (per interventi attivati tramite pianificazione attuativa o atti di programmazione negoziata o coordinata)
Uf = 0,7 mq/mq (per interventi diretti di ampliamento in aree già edificate)
Rc = 50 %
Rv = 20%
Hm = 12,00 m

Per comprovate esigenze di sviluppo dell'attività potrà essere un Rv = 15% e per altrettante comprovate esigenze di installazione di apparecchiature tecnologiche non contenibili nella altezza prescritta sarà consentito in sede di pianificazione attuativa elevare l'altezza massima (Hm) della quota necessaria al ciclo produttivo.

Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente, il piano attuativo o il permesso di costruire convenzionato dovranno prevedere:

- 1) la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro dell'ambito;
- 2) la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi e comprese nel comparto di competenza.
- 3) quando non sono indicate negli elaborati di piano e nelle prescrizioni specifiche delle NTA per l'ambito le aree da destinare a le aree da destinare a servizi, si dovrà comunque provvedere alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi servizi ed in particolare a parcheggi pubblici (o di uso pubblico), da realizzare all'interno del comparto stesso, ed a tal fine attrezzate, secondo le previsioni ed indicazioni del Piano dei Servizi.
- 4) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere saranno esattamente definite in sede di formazione ed approvazione del Piano attuativo.

Per comprovate esigenze di sviluppo dell'attività industriale da insediarsi, la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria, nella misura stabilita dal Piano dei Servizi, potrà essere sostituita con la monetizzazione integrale di tali aree ai sensi e con le modalità di quantificazione specifiche stabilite nel Piano dei Servizi.

Art. 29. AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITA' DEL SETTORE TERZIARIO

Sono gli ambiti del tessuto consolidato, interessati da insediamenti prevalentemente od esclusivamente destinati al settore terziario, direzionale e/o commerciale

29.1 Destinazioni ammesse nelle zone destinate agli insediamenti del settore terziario, direzionale, commerciale e attrezzature ricettive

Nelle aree destinate agli insediamenti per le attività terziarie di produzione di servizi sono di norma ammesse le **funzioni principali** dedicate alle attività Terziarie come meglio specificate all'art. 7.2.3, secondo le specifiche indicazioni definite per ciascun ambito; sono inoltre ammesse le **Attrezzature ed i servizi complementari a tali insediamenti (TC2)**.

Per le **Attività complementari di carattere residenziale (TC1)** è ammessa la residenza destinata al titolare e/o al custode dell'attività insediata avente s.l.p. complessiva non superiore al 30% della s.l.p. dell'immobile e comunque non superiore a complessivi 250 mq.

Sono fatte salve norme specifiche più restrittive previste per le singole zone dai successivi articoli.

29.2 Ambiti per l'attività terziaria commerciale e direzionale esistenti (IT E)

Sono così denominate le parti del territorio comunale edificate destinate ad insediamenti produttivi del settore terziario.

Sono ammesse le attività terziarie principali e quelle di servizio ad esse connesse, nonché quelle complementari nei limiti stabiliti per le zone direzionali e commerciali in genere. Per quanto riguarda le attività commerciali si rimanda al Documento di Piano.

Di norma, mediante permesso di costruire o DIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, nonché di nuova costruzione.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf = 0,7 mq/mq

Rc = 35%

Rv = 15%

Hm = 15,00 m

Sono inoltre ammessi interventi di adeguamento degli edifici esistenti che hanno già saturato la capacità edificatoria, che comportano limitati ampliamenti una-tantum delle superfici lorde di pavimento **fino ad un max del 30% della SIp esistente**, fatto salvo l'obbligo del reperimento delle aree per servizi nella misura stabilita dalle NdA del Piano dei Servizi.

29.3 Ambiti per l'attività terziaria commerciale e direzionale di completamento/trasformazione del tessuto urbano consolidato (IT C)

Sono così denominate le parti del territorio comunale edificate e/o dismesse, o libere o parzialmente trasformabili, da destinarsi ad insediamenti produttivi del settore terziario, direzione e commerciale.

Sono ammesse le attività terziarie/direzionali/commerciali principali e quelle di servizio ad esse connesse, nonché quelle complementari nei limiti stabiliti per le zone direzionali e commerciali in genere. Per quanto riguarda le attività commerciali si rimanda al Documento di Piano.

Di norma, mediante permesso di costruire o DIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente.

Il cambio di destinazione d'uso e l'eventuale ampliamento degli edifici esistenti, nonché la nuova edificazione e la trasformazione degli immobili esistenti sono soggetti a Piano Attuativo o Permesso di costruire convenzionato o altro Atto di Programmazione negoziata, anche per sub-ambiti omogenei di intervento.

L'edificazione, che potrà avvenire mediante Piano Attuativo o Permesso di costruire convenzionato o altro Atto di Programmazione negoziata, dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf = massimo tra Uf esistente e 1,0 mq/mq

Rc = 50%

Rv = 15%

Hm = 21,00 m

Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente, il piano attuativo o il permesso di costruire convenzionato dovranno prevedere:

- 1) la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro dell'ambito;
- 2) la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi e comprese nel comparto di competenza del sub-ambito di intervento. In ogni caso, la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria non potrà essere inferiore alle quantità e modalità previste dal Piano dei Servizi.
- 3) quando non sono indicate negli elaborati di piano e nelle prescrizioni specifiche delle NTA per l'ambito le aree da destinare a le aree da destinare a servizi, si dovrà comunque provvedere alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi servizi ed in particolare a parcheggi pubblici (o di uso pubblico), da realizzare all'interno del comparto stesso, ed a tal fine attrezzate, secondo le previsioni ed indicazioni del Piano dei Servizi.
- 5) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria, anche eventualmente riportate in altri atti programmatori dell'Amministrazione comunale ma riconducibili alla Pianificazione generale (Piano del Traffico, Accordi di Programma) e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere saranno esattamente definite in sede di formazione ed approvazione del Piano attuativo.

CAPO IV – DISCIPLINA DELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

Art.30. AMBITI AGRICOLI

Gli interventi ammessi nelle aree destinate allo svolgimento delle attività agricole sono di norma disciplinati dagli articoli di cui al Titolo III della L.R. 12/20005.

All'interno di esse sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature ed infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti nei punti successivi.

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possono essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Per quanto riguarda le abitazioni ed i servizi accessori destinati all'imprenditore agricolo, la loro realizzazione è assentibile previa verifica dell'esistenza (o della contestuale realizzazione) delle strutture produttive quali stalle, silos, depositi, fienili, rimesse per macchine agricole, ecc. strettamente connesse con lo svolgimento dell'attività dell'azienda agricola singola o associata.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, così come l'edificabilità relativa alla realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture produttive, sono disciplinati dall'art. 59 della L.R. 12/2005.

Il PGT, riconoscendo agli ambiti agricoli una pluralità di funzioni non esclusivamente limitata alla produzione agricola, bensì di natura ecologica e paesaggistica, rivolta quindi alla tutela delle valenze ambientali ed alla fruizione del territorio, definisce nei successivi articoli prescrizioni normative ed indirizzi cui le attività agricole e di edificazione in tali ambiti devono conformarsi in relazione al differente valenza di tutela ecologica e paesaggistica che i diversi ambiti assumono in relazione alle caratteristiche del territorio ed al rapporto con le aree di elevata naturalità e con gli ambiti del tessuto urbano consolidato.

A tal fine le zone agricole che ricadono entro il perimetro dell'area di Iniziativa Comunale Orientata del PTC del Parco del Ticino, sono classificate secondo le seguenti definizioni:

- **Ambiti agricoli produttivi (EA1)**
- **Ambiti agricoli periurbani (EA2).**

Il Piano delle Regole riconoscendo l'interesse generale ambientale e paesaggistico del territorio agricolo che connota il Magentino detta - altresì - ai successivi art. 30.3 e 30.7, prescrizioni ed indirizzi generali per la tutela e la valorizzazione del paesaggio agricolo, ulteriori prescrizioni di tutela paesistica sono dettate per le costruzioni in ambito agricolo.

Il piano individua altresì ai fini della tutela paesistica aree con specifiche valenze paesistiche classificate come:

- **Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico (EA3).**

Le norme di cui al presente art.30 si applicano solamente alle aree agricole interne al perimetro "Ic", mentre all'esterno di tale perimetro prevalgono le norme del PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino.

30.1. Destinazioni ammesse nelle zone agricole

Di norma sono ammesse in tali zone le **funzioni principali della attività agricole e le funzioni complementari** di cui all'art. 7.2.4.

Sono inoltre ammesse le attività agrituristiche nel rispetto della normativa di cui alla legge regionale 31 gennaio 1992 n. 3 e successive modificazioni e integrazioni.

Sono inoltre ammesse in tali aree i parcheggi pubblici e privati finalizzati alla fruizione delle strutture turistiche e ricettive nonché le attrezzature pubbliche o di uso pubblico sportive e ricreative nel verde connesse ai percorsi ciclopedonali destinati alla fruizione delle aree con valenza ricreativa individuate nel piano dei servizi.

30.2. Norme generali per gli interventi edilizi

Ai fini delle possibilità edificatorie è ammesso il computo anche di terreni non contigui purché asserviti alla conduzione della medesima attività della imprenditore agricolo o della sua azienda

- 1) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:
 - a) mc. 0,06 per mq. su terreni a coltura orticolo o floricolo o vivaistico specializzata;
 - b) mc. 0,01 per mq., per un massimo di mc. 500 per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
 - c) mc. 0,03 per mq. sugli altri terreni agricoli.

- 2) Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, le quali non sono sottoposte ai limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le serre per le quali, ove ammesse, tale rapporto non può superare il 40% della predetta superfici.

Le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.
Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini.
Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile solo in relazione alla variazione della normativa urbanistica.
Non è subordinata a particolari permessi la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

- 3) Nelle aree destinate all'agricoltura, i nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire come meglio disciplinato dall'art. 60 della L.R. 12/2005.

Le strutture connesse alle attività florovivaistiche, ove ammesse, potranno avere una superficie coperta, intendendo come tale sia quella dei fabbricati, sia delle strutture amovibili quali serre, ecc..., non superiore al **40% della superficie aziendale**.

Le strutture destinate all'allevamento di animali, ove ammesse, compresi i recinti all'aperto con presenza di animali, dovranno distare non meno di 200 m. dagli ambiti urbanistici residenziali, con esclusione degli insediamenti residenziali isolati, per i quali la distanza minima è ridotta a 50 mt..

Gli allevamenti zootecnici e gli edifici destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli devono essere dotate di appositi impianti di depurazione degli scarichi, in alternativa si devono adottare idonee tecniche agronomiche, opportunamente documentate, atte a garantire i limiti di accettabilità determinati per le acque di scarico dalle vigenti leggi in materia.

30.3. Norme generali di tutela del paesaggio agrario

Il piano tutela sotto il profilo ecologico e paesaggistico le aree non urbanizzate, destinate all'uso agricolo, riconoscendo la loro importanza per la conservazione della qualità ambientale e paesaggistica del territorio di Magenta.

Tali ambiti entro l'area IC presentano una morfologia del paesaggio fortemente omogenea, ad eccezione delle aree prossime agli insediamenti urbani, all'interno della quale convivono in continuo e mutuo rapporto, ambiti naturali, zone boschive e aree destinate alle colture agricole. Le aree destinate alle colture agricole in particolare si caratterizzano per la presenza di elementi emergenti della morfologia del paesaggio, per i quali il piano persegue una specifica tutela.

Per tali aree, la tutela paesaggistica persegue i seguenti obiettivi:

- garantire effettivamente l'uso agricolo e silvopastorale dei fondi, salvaguardando le presenze naturalistiche e le risorse naturali presenti in tali ambiti;

- limitare l'edificazione, favorendo il riuso ed il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- inserire le nuove edificazioni in contesti in cui l'impatto sul paesaggio agricolo risulti limitato, favorendo la migliore integrazione con i caratteri consolidati del paesaggio, con le sue peculiari caratteristiche;
- conservare gli elementi emergenti della morfologia del paesaggio agrario.

Ai fini del raggiungimento di tali obiettivi sono dettate le seguenti prescrizioni generali di intervento, che si aggiungono alle specifiche norme definite per le singole zone urbanistiche dell'ambito agricolo:

- salvaguardare le zone e gli elementi di naturalità presenti nel territorio quali, corsi d'acqua, rogge, zone umide, risorgive, boschi, siepi e vegetazione spontanea, ecc...
- mantenere ed impiantare colture tipiche della zona, secondo criteri culturali tali da non determinare alterazioni dei caratteri morfologici dei versanti e del reticolo idrografico superficiale e da non compromettere la struttura della rete ecologica secondaria costituita da fossati, siepi di campo, macchie vegetali, alberature isolate, ecc...
- conservare le strade interpoderali esistenti e qualificarle sotto il profilo paesaggistico con opportune alberature.
- contenere il fenomeno di avanzamento dei boschi a detrimento del suolo agricolo
- conservare la conformazione geomorfologica del territorio agricolo, sono comunque ammesse limitate variazioni nel rispetto delle specifiche esigenze culturali.

In generale qualsiasi pratica agricola non deve determinare la soppressione degli elementi strutturali della morfologia del paesaggio agrario, quali balze, strade interpoderali, siepi e fasce alberate, esemplari arborei isolati di grande dimensione. La modifica di tali elementi è ammessa purché non si determini la perdita della leggibilità della struttura del paesaggio agrario nella sua originaria conformazione prima dell'intervento di trasformazione.

30.4. Edifici non agricoli esistenti in ambiti agricoli

Per gli edifici residenziali ricadenti in ambiti agricoli e boschivi non utilizzati a fini agricoli ed esistenti alla data di adozione del presente PGT, individuati nella Tavola PR DA 1 "Carta generale della disciplina delle aree" e nella Tavola PR DA 11 "Carta della disciplina delle aree dettaglio urbano", con apposita simbologia, e per quelli che verranno dismessi successivamente, per i quali dovrà essere documentato dai proprietari l'avvenuto censimento di detti immobili nel catasto urbano, sono ammessi interventi fino alla lett. d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 e di ampliamento "una tantum" fino ad un massimo di 200 mc per ogni unità abitativa, come definito dall'ultimo provvedimento abilitativo rilasciato prima della data di adozione del presente PGT.

L'eventuale trasformazione d'uso da agricolo a residenziale è assentibile per gli stessi edifici ricadenti in aree servite da pubblica fognatura o che ne prevedano la realizzazione, mediante Permesso di Costruire convenzionato che, mediante la convenzione di cui all'articolo 4.3 delle presenti norme, stabilisca la quota di aree per servizi pubblici da cedere o monetizzare come quantificata nel Piano dei Servizi e le opere di urbanizzazione eventualmente da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

E' inoltre ammesso il recupero ed il riuso ai fini abitativi degli accessori rurali dismessi e non più utilizzati ai fini agricoli aventi caratteri di fabbricati in muratura chiusi per almeno tre lati, censiti al catasto urbano, fatte salve le prescrizioni riportate nel decreto legislativo 24 gennaio 2004, n. 42, purché gli interventi di recupero avvengano nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie e non prevedano modifiche alla sagoma originaria.

Il recupero dei fabbricati e l'ampliamento dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dei fabbricati originari. Gli edifici dovranno avere, generalmente, copertura a doppia falda in forma tradizionale e con tegumento in cotto, i materiali di finitura dovranno rispettare la tradizione architettonica locale degli edifici rurali.

Per le **strutture adibite ad attività produttive, commerciali o terziarie**, in esercizio e non utilizzate a fini agricoli, esistenti alla data di adozione del presente PGT, riconosciute dallo stesso ed identificate sulle tavole di azionamento, sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione e di ampliamento "**una tantum**" della **S.I.p. esistente fino ad un massimo di 400 mq**, fatto salvo comunque il reperimento dei parcheggi pertinenziali ed il reperimento, con cessione, delle aree per servizi nella misura minima stabilita dalle presenti norme e dalle Norme di attuazione del Piano dei

Servizi. In questo caso l'altezza massima consentita è di metri 10,00 calcolati in gronda, fatto salvo l'adeguamento con strutture preesistenti di altezza superiore.

Per gli altri edifici non agricoli, da recuperare o già recuperati ai fini abitativi alla data di adozione del PGT, non è ammesso il cambio di destinazione d'uso ad attività produttive, commerciali o terziarie.

Le recinzioni delle aree di pertinenza delle abitazioni sono ammesse solo con siepi, staccionate, rete metallica con fondazione interrata e dovranno inserirsi armonicamente nel contesto del paesaggio. Per gli edifici residenziali la superficie recintata non potrà essere superiore a 10 volte la superficie coperta dell'edificio.

30.5. Ambiti agricoli produttivi (EA1)

Sono così denominate le aree in territorio agricolo destinate alla produzione in genere ed all'allevamento di animali, e generalmente coincidono con le aree ricadenti all'interno delle zone non di iniziativa comunale (IC) individuate dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Ticino.

In queste zone sono ammesse, le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e dell'allevamento di animali e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché le attrezzature ed infrastrutture produttive in genere.

Sono quindi ammesse tutte le funzioni previste per le zone agricole.

In tali ambiti l'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei parametri di cui all'art. 30.2.

Gli interventi di edificazione e di trasformazione del suolo, nonché la gestione del territorio per l'esercizio delle funzioni agricole, dovranno comunque avvenire nel rispetto delle norme di tutela del paesaggio agrario.

La costruzione delle nuove infrastrutture destinate all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica deve avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

- la tipologia ed i materiali utilizzati devono essere correlati a quelli della tradizione rurale, fatte salve comunque le esigenze tecniche delle moderne metodologie di conduzione delle attività
- l'aspetto architettonico degli edifici, ed in particolare delle aperture deve far riferimento agli edifici della tradizione architettonica rurale
- i portici e le tettoie, anche di grandi dimensioni, dovranno essere realizzati con strutture a pilastri
- le coperture dovranno essere preferibilmente di semplice geometria, con strutture e finiture in legno, con sporti di gronda non superiori a 1,20 m. e pendenze non inferiori al 30%.

La realizzazione di impianti tecnologici esterni deve obbligatoriamente prevedere opportune mascherature a verde dei manufatti.

30.6. Ambiti agricoli periurbani (EA2)

Sono così denominate le aree in territorio agricolo prossime all'abitato, nonché le aree del tessuto interstiziale urbano, conservate con caratteristiche di semi-naturalità e non destinate ad usi urbani. Per tali aree il piano prescrive interventi finalizzati alla ricostruzione di un migliore rapporto tra attività agricole e insediamenti urbani. Particolare attenzione dovrà essere posta per la manutenzione e la ricostruzione del paesaggio agricolo e di un'adeguata fascia di transizione tra le attività agricole e gli insediamenti urbani. In tale fascia si dovrà operare per garantire adeguate mitigazioni paesaggistiche dell'edificato urbano e per ridurre gli impatti negativi reciproci relativi alle attività ammesse per i differenti usi del suolo previsti nelle zone contigue.

In tali ambiti non sono ammesse attività agricole che comportano impatti negativi sulle confinanti zone insediative urbane, in particolare non sono ammesse le seguenti funzioni principali di cui all'art. 7, punto 2.4: Strutture per la conduzione del fondo (AF), attrezzature per allevamenti di animali (AG). Per le attività florovivaistiche sono ammesse oltre alle serre altri edifici precari con struttura in legno destinati esclusivamente a ricovero attrezzi e uffici e spazi espositivi e di vendita per l'attività, con superficie coperta non superiore a 50 mq.

Si dovrà inoltre porre particolare attenzione all'esercizio delle pratiche agricole, limitando l'uso di diserbanti e pesticidi ed evitando la concimazione dei terreni con materiale organico derivante dai liquami zootecnici.

Dovranno essere conservate siepi, macchie, filari e altre presenze vegetali e se eliminate per consentire la coltura dei fondi dovranno essere ripiantumate per superfici pari a quelle rimosse in posizioni adatte per garantire la costituzione di una rete ecologica secondaria, finalizzata a garantire

la biodiversità e la qualità dell'habitat per la piccola fauna, nonché per ottenere effetti di mascheramento delle strutture insediative urbane e/o per qualificare i percorsi pedonali e ciclabili.

30.7 Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico (EA3)

Queste aree sono individuate dal PdR al fine di recepire con maggiore definizione e dettaglio, anche in relazione alla sensibilità paesistica dei luoghi, le prescrizioni paesistiche cogenti e prevalenti, gli obiettivi di qualità paesaggistica e i parametri dettati dalla pianificazione sovraordinata.

Sono zone interessate da solchi significativa presenza di vegetazione arborea, aree aventi utilizzazione prevalentemente agricolo - forestale e giardini e parchi di significativa consistenza nei medesimi ambiti territoriali, nel complesso costituenti una parte di territorio di rilevante valenza ambientale.

Esse comprendono anche quelle aree agricole parzialmente o totalmente intercluse nel perimetro del Tessuto Urbano Consolidato meritevoli di salvaguardia in quanto determinanti nella preservazione di valori paesistici, quali la riconoscibilità delle emergenze storico-artistiche e culturali e per le quali il PTCP prevede che si individuino specifiche strategie per la loro destinazione e valorizzazione.

In tali aree sono generalmente ricomprese anche le aree a verde ecologico/paesistico/di fruizione ambientale disciplinate, quali ambiti di compensazione, all'interno delle NdA del Documento di Piano.

Gli interventi in questi ambiti sono subordinati alla valutazione della loro compatibilità con il preminente interesse di conservare i caratteri ambientali, naturali o boschivi delle aree interessate in riguardo agli elementi morfologici geologici e storici del territorio sia in termini fisici sia in termini di connessione visuale.

Queste aree, anche parzialmente inserite nel tessuto edificato e contigue ad altre aree agricole e boschive, sono inedificabili.

Le superfici fondiarie di queste aree possono essere utilizzate ai fini edificatori, salvo prescrizioni di cui ai commi seguenti, esclusivamente per la costruzione di manufatti agricoli da collocare negli ambiti agricoli produttivi secondo gli indici e le modalità descritte nel precedente articolo 30.2.

In queste zone di interesse ambientale e paesistico, oltre al mantenimento della attività agricola eventualmente in atto, sono ammessi i seguenti interventi:

- la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture tecniche di bonifica, di difesa idraulica e di difesa del suolo;
- la realizzazione di manufatti infrastrutturali di piccola entità: acquedotti, cabine elettriche interrato, purché correttamente inseriti nell'ambiente anche mediante l'uso di opere di mitigazione a verde;
- la realizzazione di attrezzature e servizi di tipo pubblico: posti di ristoro, percorsi ciclopedonali e spazi di sosta lungo i tracciati esistenti;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria dei percorsi esistenti.

Gli interventi di cui sopra dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni e con le finalità di:

- recuperare e mantenere le peculiarità ambientali dei luoghi attraverso l'utilizzo di materiali e tipologie proprie della tradizione locale;
- recuperare e mantenere intatte le realtà colturali presenti;
- recuperare e mantenere le presenze alberate che caratterizzano i luoghi;
- salvaguardare e mantenere la riconoscibilità dei margini del tessuto urbano edificato di valore storico

Dovranno essere conservate siepi, macchie, filari e altre presenze vegetali e se eliminate per consentire la coltura dei fondi dovranno essere ripiantumate per superfici pari a quelle rimosse in posizioni adatte per garantire la costituzione di una rete ecologica secondaria, finalizzata a garantire la biodiversità e la qualità dell'habitat per la piccola fauna, nonché per ottenere effetti di mascheramento delle strutture insediative urbane e/o per qualificare i percorsi pedonali e ciclabili.

CAPO V - AREE PER LE INFRASTRUTTURE DI MOBILITA' E LE ATREZZATURE TECNOLOGICHE

Art.31. AREE DESTINATE ALLA MOBILITA'

Sulla tavola della disciplina d'uso del suolo sono riportati gli elementi fondamentali dello schema generale di mobilità.

Nello schema di mobilità sono altresì individuate le principali infrastrutture (esistenti e di progetto) destinate alla viabilità secondo la seguente classificazione:

- Viabilità interurbana (di primo livello)
- Viabilità urbana primaria (di secondo livello)
- Viabilità urbana secondaria (di terzo livello)
- Viabilità urbana secondaria locale (di quarto livello)

Gli interventi di nuova realizzazione e di adeguamento di tali infrastrutture dovranno avvenire nel rispetto di quanto stabilito dal "Codice della Strada"

Sullo schema della mobilità sono inoltre riportati i principali percorsi relativi alla mobilità ciclopedonale previsti dallo schema generale di mobilità.

Gli interventi di nuova realizzazione di tali infrastrutture, di solito connesse ad interventi di adeguamento o di nuova realizzazione di infrastrutture viabilistiche, dovranno avvenire nel rispetto di quanto stabilito dal "Codice della Strada" e dalle indicazioni delle presenti norme

31.1 Zone destinate alla viabilità

Le zone destinate alla viabilità, esistenti e di progetto, sono individuate con apposito segno grafico sulle tavole di azionamento.

Esse comprendono: le strade, i nodi di confluenza di più strade, i percorsi pedonali e ciclopedonali, le piazze e le relative aree di rispetto.

Su di esse è vietata qualsiasi costruzione di edifici e manufatti non strettamente attinenti alla viabilità e ai trasporti.

Le sezioni minime relative sono definite, sulla base delle caratteristiche di ogni singolo intervento, dall'Amministrazione Comunale in sede di rilascio del permesso di costruire in relazione alle prescrizioni degli elaborati tecnici.

La grafica del tracciato delle strade, dei nodi di confluenza di più strade e delle piazze ha valore prescrittivo, fermo restando il valore tassativo delle demolizioni previste e delle sezioni stradali rilevabili graficamente dalle tavole del PGT.

In sede di definizione dei progetti i tracciati viari individuati sulle tavole di azionamento potranno subire spostamenti e rettifiche in funzione dello studio di maggiore dettaglio; sono sempre ammessi, e non costituiscono variante urbanistica, gli scostamenti del tracciato entro la fascia di rispetto stradale, laddove riportata sulle tavole di azionamento.

31.2 Ambiti per il trasporto ferroviario pubblico o di interesse collettivo (FF)

La zona di cui al titolo (FF) è destinata alle infrastrutture ferroviarie per il servizio di trasporto pubblico o di interesse collettivo.

Essa comprende la sede della linea ferroviaria; le relative opere d'arte, quali sovrappassi, sottopassi, etc.; edifici ed attrezzature della stazione, dello scalo merci e di servizio, spazi di parcheggi e di viabilità connessi alla stazione.

Per tali aree si fa esplicito richiamo alle disposizioni riportate:

- nel d.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 «Nuove norme di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto»;
- nella legge 17 maggio 1985, n. 210 «Istituzione dell'ente "Ferrovie dello Stato", e successive modificazioni ed integrazioni.

31.3 Ambiti per impianti di distribuzione di carburanti (DC)

Sono gli ambiti agli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed ai fabbricati ed attività a questi annessi (uffici dell'impianto, rivendite di giornali e esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, autolavaggi automatici) con esclusione di qualunque altra destinazione d'uso.

In questa zona sono consentiti tutti gli interventi necessari a realizzare e mantenere in efficienza gli impianti ed i fabbricati, oltre che gli interventi per l'adeguamento funzionale, tecnologico e dei servizi offerti all'utenza stradale.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento o nuova costruzione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

Uf = maggiore tra Uf esistente e 0,1 mq/mq

Rc = 10%

H = m.8

Per la realizzazione e l'adeguamento degli impianti per la distribuzione dei carburanti all'esterno della zona Ic del PTC del Parco del Ticino si dovrà fare riferimento al "Regolamento per la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione carburanti e l'adeguamento di quelli esistenti nelle aree esterne al perimetro di iniziativa comunale orientata".

Titolo III - ZONE A VINCOLO SPECIALE

I vincoli di cui al presente titolo costituiscono limitazioni all'edificabilità delle aree interessate indipendentemente dalla loro classificazione funzionale

In alcuni casi essi non costituiscono destinazione d'uso specifica e pertanto non modificano l'applicazione degli indici edilizi ed urbanistici influenzando esclusivamente sulla localizzazione dei volumi edilizi assentibili o sulle modalità di intervento.

Art. 32. FASCE DI RISPETTO E VINCOLI DI INEDIFICABILITA' CIMITERIALE, STRADALE, FERROVIARIA, DEI POZZI DI CAPTAZIONE DELL'ACQUA

Sono individuati con apposito segno grafico i perimetri di inedificabilità distintamente relativi alle zone cimiteriali, agli arretramenti stradali e al rispetto per i corsi d'acqua e alle zone ferroviarie.

32.1. Zone e limite di rispetto cimiteriale

Sono le fasce di rispetto come definite dall'art. 57 del D.P.R. 10 settembre 1990 n. 285 come modificato dall'art. 28 della L. n. 166/2002.

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali. Di esse non fanno parte le relative fasce di rispetto, che sono indicate nelle tavole di piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Eventuali modifiche del disegno e della profondità della zona di rispetto cimiteriale, conseguenti ad ampliamenti degli attuali cimiteri, necessitano di variante al PGT solo nel caso di modifica del limite della fascia di rispetto prevista nel PGT medesimo.

Su tali aree, ai sensi delle vigenti normative (art. 338 del T.U.LL.SS., modificato dalla Legge 17.10.1975, n. 983 e ripreso dall'art. 57 D.P.R. 21.10.1975, n. 803, art. 28 della L. n. 166/2002 e L.R. n. 22/2003), è consentito realizzare opere cimiteriali ed opere ad esse complementari quali strade, parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici amministrativi inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale, mentre non potranno essere costruiti nuovi edifici ed impianti aventi diversa destinazione, anche se di modeste dimensioni, che presentino requisiti di durata, di inamovibilità e di incorporamento con il terreno.

È consentita la coltivazione agricola delle aree ricadenti nella fascia di rispetto, vincolando la coltivazione a colture che non richiedano permanenza di acqua sul terreno.

All'interno della zona di rispetto 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 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo, oltre che ristrutturazione edilizia.

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

32.2. Zone di rispetto stradale e limite di allineamento stradale

Le zone di rispetto stradale sono le aree necessarie alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento delle esistenti, alla formazione di spazi di sosta pubblici e alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione.

All'esterno del centro abitato, **così come definito dall'art. 4 del D.L. n° 285 del 30 Aprile 1992**, le tavole di azionamento riportano, per le arterie principali, le zone di rispetto stradale.

Nell'ambito delle zone di rispetto il tracciato stradale potrà subire modifiche senza che ciò comporti variante al PGT.

In tali aree è vietata ogni nuova costruzione ad eccezione di quelle connesse alle infrastrutture di mobilità e quelle di cui al precedente art. 31.3.

Per le opere e le costruzioni non ammissibili ma **giuridicamente regolarmente** esistenti al momento dell'adozione del PGT nelle zone di rispetto stradale sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Eventuali recinzioni, realizzate nella fascia di rispetto, fuori dal centro abitato delimitato ai sensi dell'art. 4 del C.d.S., sono soggette a nulla osta dall'Ente preposto alla viabilità, e devono essere realizzate in conformità a quanto disposto dal CDS e suo regolamento di attuazione.

In tali zone previo nulla osta dall'ente preposto alla viabilità è consentita la realizzazione di opere al servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione; sono comunque ammessi: parcheggi scoperti, stazioni di rifornimento per autoveicoli (DC), cabine di distribuzione elettrica e delle reti tecnologiche in genere, ecc. Devono comunque essere osservate le disposizioni di cui agli art. 26, 27, 28, 29 del D.P.R. 495/92 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nelle fasce di rispetto stradali è ammessa la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali che non costituiscono "dotazione" di cui all'art. 11 delle presenti norme.

All'interno del centro abitato al fine di garantire un'adeguata fascia di rispetto dell'edificato dalle arterie viarie principali sono riportati sulle tavole di azionamento, per le zone edificabili, i limiti di allineamento stradale che dovranno essere rispettati quale arretramento dei nuovi edifici dal ciglio stradale.

Le distanze dei fabbricati dovranno comunque rispettare quanto previsto per le diverse tipologie di strade dall'art. 28 del D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive integrazioni e modificazioni

Sia le zone di rispetto stradale che i limiti di allineamento hanno lo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza stradale non generando vincoli espropriativi.

Ai fini della disciplina urbanistica, nelle aree interessate dal limite di allineamento stradale, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono entro il limite di allineamento stradale concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

Nelle zone di rispetto stradale e per una fascia di mt. 10 dal ciglio stradale relativamente alle strade esistenti è fatto divieto dell'apposizione di cartellonistica non strettamente legata alla disciplina della mobilità e alla segnaletica stradale. In tali aree è comunque ammissibile – previo ottenimento della prescritta autorizzazione paesistica e pubblicitaria – la sola posa di cartellonista che abbia carattere di temporaneità (autorizzazione alla permanenza di installazione non superiore a mesi 6) o che sia legata alla indicazione/pubblicizzazione di attività insediate in tali aree o nelle immediate vicinanze.

Ai fini di una migliore definizione e specificazione delle fasce di rispetto stradali si riporta un estratto delle definizioni relative del Codice della Strada e del Regolamento di Attuazione, comunque immediatamente prevalenti qualora in contrasto con qualche elemento normativo delle presenti NTA o della disciplina riportata negli elaborati cartografici di PGT:

1. Definizione di strada (art. 2.1 Cod. Str.)

Si definisce strada l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.

2. Classificazione delle Strade (art. 2.2 Cod. Str.)

Le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

- A - Autostrade;*
- B - Strade extraurbane principali;*
- C - Strade extraurbane secondarie;*
- D - Strade urbane di scorrimento;*
- E - Strade urbane di quartiere;*
- F - Strade locali.*

3. Fasce di rispetto in rettilineo ed aree di visibilità nelle intersezioni fuori dei centri abitati (art. 16 Cod. Str.)

3.1. Ai proprietari o aventi diritto dei fondi confinanti con le proprietà stradali fuori dei centri abitati è vietato:

- a) aprire canali, fossi ed eseguire qualunque escavazione nei terreni laterali alle strade;*
- b) costruire, ricostruire o ampliare, lateralmente alle strade, edificazioni di qualsiasi tipo e materiale;*

c) impiantare alberi lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni ovvero recinzioni. Restano comunque ferme le disposizioni di cui agli articoli 892 e 893 del codice civile (*).

3.2 In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto indicate nel comma 1, lettere b) e c), deve essere aggiunta l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nel regolamento, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

3.3. In corrispondenza e all'interno degli svincoli è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.

4. Fasce di rispetto fuori dai centri abitati (art. 26. Reg. Cod. Str. e art. 16 Cod. Str.)

4.1. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.

4.2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 60 m per le strade di tipo A;
- b) 40 m per le strade di tipo B;
- c) 30 m per le strade di tipo C;
- d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali
- e) 10 m per le strade vicinali di tipo F.

4.3. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- a) 5 m per le strade di tipo A, B;
- b) 3 m per le strade di tipo C, F.

4.4. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

4.5. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

4.6. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 7, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

5. Fasce di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati (art. 27. Reg. Cod. Str. e art. 17 Cod. Str.)

5.1 La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

- a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati al precedente comma 4;
- b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dal precedente comma 4; in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

6. Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati (art. 28. Reg. Cod. Str. e art. 18 Cod. Str.)

6.1. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 m per le strade di tipo A;
- b) 20 m per le strade di tipo D.

6.2. Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

4. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono inferiori a:

- a) m 3 per le strade di tipo A;
- b) m 2 per le strade di tipo D.

6.3. Per le altre strade, nei casi di cui al comma 4, non sono stabilite, distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

(*) [art. 892 Codice Civile - Distanze per gli alberi

Chi vuol piantare alberi presso il confine deve osservare le distanze stabilite dai regolamenti e, in mancanza, dagli usi locali. Se gli uni e gli altri non dispongono, devono essere osservate le seguenti distanze dal confine:

- 1) tre metri per gli alberi di alto fusto. Rispetto alle distanze, si considerano alberi di alto fusto quelli il cui fusto, semplice o diviso in rami, sorge ad altezza notevole, come sono i noci, i castagni, le querce, i pini, i cipressi, gli olmi, i pioppi, i platani e simili;
- 2) un metro e mezzo per gli alberi di non alto fusto. Sono reputati tali quelli il cui fusto, sorto ad altezza non superiore a tre metri, si diffonde in rami;
- 3) mezzo metro per le viti, gli arbusti, le siepi vive, le piante da frutto di altezza non maggiore di due metri e mezzo.

La distanza deve essere però di un metro, qualora le siepi siano di ontano, di castagno o di altre piante simili che si recidono periodicamente vicino al ceppo, e di due metri per le siepi di robinie.

La distanza si misura dalla linea del confine alla base esterna del tronco dell'albero nel tempo della piantagione, o dalla linea stessa al luogo dove fu fatta la semina.

Le distanze anzidette non si devono osservare se sul confine esiste un muro divisorio, proprio o comune, purché le piante siano tenute ad altezza che non ecceda la sommità del muro.

Art. 893 Codice Civile Alberi presso strade, canali e sul confine di boschi

Per gli alberi che nascono o si piantano nei boschi, sul confine con terreni non boschivi, o lungo le strade o le sponde dei canali, si osservano, trattandosi di boschi, canali e strade di proprietà privata, i regolamenti e, in mancanza, gli usi locali. Se gli uni e gli altri non dispongono, si osserva no le distanze prescritte dall'articolo precedente.]

32.3. Limite di rispetto ferroviario

Ai sensi della L. 12 novembre 1968 n. 1202 e dell'art. 49 del D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753 è istituita la fascia di rispetto ferroviaria che comprende le aree in prossimità della sede ferroviaria comprese in una fascia di 30 m. dal binario più vicino. Ha lo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza ferroviaria non generando vincoli espropriativi.

In tale fascia è vietata l'edificazione, fatte salve le deroghe ai sensi dell'art. 60 del suddetto decreto. La nuova costruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà essere oggetto di nulla osta dell'ente gestore della rete ferroviaria.

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

Per le opere e le costruzioni non ammissibili ma esistenti nelle fasce di rispetto ferroviario alla data di adozione del PGT sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Ai sensi dell'art. 52 del D.P.R. sopraccitato eventuali recinzioni e piantumazioni sono ammesse ad una distanza non inferiore a 6 m. dal binario più vicino.

32.4. Zone di tutela e di rispetto di sorgenti e pozzi

Sono le aree di salvaguardia atte a assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorse idriche destinate al consumo umano istituite ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 152/1999 così come modificato dal D.Lgs. n. 258/2000 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le aree di salvaguardia, come individuate sugli elaborati grafici dell'indagine geologico tecnica del territorio comunale, sono distinte nelle seguenti zone:

- 1. Zona di Tutela assoluta. Le zone di tutela assoluta dei pozzi pubblici ad uso potabile, previste dal D.Lgs. 258/2000 art. 5 comma 4, aventi una estensione minima di 10 mt. di raggio dal punto di captazione, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio;
- 2. Zona di rispetto e di protezione. L'estensione delle zone di rispetto di tipo geometrico deve essere di 200 m di raggio dal punto di captazione ed approvvigionamento ad uso idropotabile (art. 94 D. Lgs. 152/06 e d.g.r. 7/12693 del 10/4/2003).

In tale area è vietata la presenza di centri di pericolo, quali:

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

Le opere di questo tipo presenti nelle zone di rispetto devono essere allontanate ove possibile, e in ogni caso messe in sicurezza.

L'attuazione, in queste zone, di interventi quali:

- fognature;
- edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
- pratiche agronomiche,

è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti a una ripermimetrazione della zona di rispetto secondo i criteri idrogeologico o temporale, con le modalità riportate nel D.G.R. 6/15137 del 1996.

Nel caso delle fognature sono da prevedere ulteriori sistemi di protezione quali per esempio la protezione a "doppia camicia" o altro.

Nel caso di dismissione dei pozzi esistenti e di apertura di nuovi pozzi le aree di localizzazione vanno ricercate fuori dai nuclei abitati o produttivi.

Devono essere effettuati specifici studi idrogeologici e geotecnici per verificare:

- che l'opera sia compatibile con le caratteristiche dell'acquifero;
- eventuali cedimenti del suolo siano compatibili con la stabilità e funzionalità dei manufatti nella zona di emungimento.

L'apertura di nuovi pozzi deve essere preceduta da una indagine idrogeologica di dettaglio a livello areale per valutare gli effetti sul sistema delle falde ed eventuali processi di impoverimento o di locali squilibri.

Le indagini di campagna dovranno essere supportate da prove di portata per predisporre un bilancio idrogeologico d'area volto a stabilire la fattibilità dei nuovi pozzi.

L'ubicazione dovrà essere preceduta dalla delimitazione delle fasce di rispetto secondo il criterio temporale previsto nel DGR 6/15137 del 1996 e in seguito alla realizzazione di specifiche prove di portata per valutare il grado di produttività e di potenzialità del nuovo impianto.

32.5. Zone di rispetto degli elettrodotti e gasdotti

Negli elaborati del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del PUGSS sono riportate le linee degli elettrodotti che interessano il territorio di Magenta, classificate secondo le rispettive potenze alla data di adozione del PGT. Per gli interventi edilizi che ricadono nelle fasce interessate da tali reti tecnologiche si applicano le vigenti norme relative alle zone di rispetto dagli elettrodotti.

Nel caso di richiesta di edificazione in prossimità di elettrodotti la fascia di rispetto dovrà essere calcolata con la metodologia definita dal D.M. 29 maggio 2008 (G.U. 5 luglio 2008 n. 156, S.O.) "Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti" che, ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.C.M. 08/07/03, ha lo scopo di fornire la procedura da adottarsi per la determinazione delle fasce di rispetto pertinenti alle linee elettriche aeree e interrato e delle cabine, esistenti e in progetto.

Si definiscono quindi:

- a) Distanza di Prima Approssimazione (DPA): per le linee è la distanza, in pianta sul livello del suolo, dalla proiezione del centro linea che garantisce che ogni punto la cui proiezione dal suolo disti dalla proiezione della linea più della DPA si trovi all'esterno della fascia di rispetto. Per le cabine di trasformazione è la distanza, in pianta sul livello del suolo, da tutte le pareti della cabina stessa che garantisca i requisiti di cui sopra;
- b) Fascia di rispetto: spazio circostante un elettrodotto che comprende tutti i punti al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità.

La cartografia dei vincoli riporta la sola fascia della DPA cui fare riferimento per il calcolo della fascia di rispetto relativa.

Nella progettazione di nuove aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere che si trovano in prossimità di linee elettriche, sottostazioni e cabine di trasformazione si deve tener presente il rispetto dell'obiettivo di qualità definito nel D.P.C.M. 08/07/2003, ovvero che nelle fasce di rispetto calcolate secondo il D.M. 29/05/2008, non deve essere prevista alcuna destinazione d'uso che comporti una permanenza prolungata oltre le quattro ore giornaliere.

In particolare, all'interno di tali fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

Nelle fasce di rispetto potranno essere localizzati eventuali diversi spazi, ad esempio destinati al parcheggio delle autovetture, ma dovranno obbligatoriamente essere messe in campo misure preventive per il rischio alla salute umana quali adeguata sorveglianza e opportuna cartellonistica di informazione.

Dovranno in ogni caso essere recepiti i pareri autorizzativi di legge.

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Permesso di costruire di cui alla LR 12.05 e successive modificazioni.

Nel territorio comunale ai fini della tutela della salute dei cittadini si applicano le prescrizioni della pianificazione territoriale elettromagnetica comunale approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 29.06.2006 che stabilisce le prescrizioni per la localizzazione e le caratteristiche degli impianti volta a garantire la compatibilità degli impianti fonti di emissione di onde elettromagnetiche con la tutela igienico-sanitaria.

Per quanto riguarda i gasdotti, viene stabilita una distanza minima di inedificabilità di m. 11,50 dall'asse dei gasdotti di importanza nazionale e internazionale.

Sia le fasce di rispetto dei gasdotti che quelle degli elettrodotti hanno lo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza non generando vincoli espropriativi.

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche.

Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

32.6. Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

La costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia avviene alle seguenti condizioni speciali:

- il volume delle cabine non viene computato ai fini dell'indice di fabbricabilità;
- la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle presenti Norme Tecniche; l'altezza massima delle cabine fuori terra non deve superare 8,50 m salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle presenti Norme Tecniche;
- le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970.

Per le distanze dagli edifici si dovrà tenere conto di quanto indicato all'articolo precedente, in particolare per il rispetto del D.M. 29/05/2008 e successive modificazioni.

32.7. Fasce di rispetto fluviale

Le fasce di rispetto fluviale dei corsi d'acqua appartenenti al demanio fluviale, al reticolo idrico principale, minore e dei consorzi di bonifica sono riportate negli elaborati costitutivi lo studio "INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE E DELLE FASCE DI RISPETTO (D.G.R. n. 7/13950 del 01.08.2003)", allegato alle presenti norme quale sua parte integrale e sostanziale.

32.8. Fascia di rispetto degli impianti di depurazione

E' istituita una fascia di rispetto di mt. 100 dal perimetro delle infrastrutture che costituiscono l'impianto di depurazione. All'interno di tale fascia non sono ammesse attività con permanenza di persone e trasformazioni del suolo, ad esclusione degli interventi di mitigazione ambientale.

Art. 33. AZZONAMENTI DEL PTC DEL PARCO DEL TICINO

La tav. A.2.1. "Estratti elaborati PTC Parco del Ticino: Azzonamento" relativa al Documento di Piano riporta la classificazione del territorio comunale in base alla suddivisione del PTC del Parco approvato con Deliberazione G.R. n. 7/5983 del 2.08.2001, ratificata con deliberazione G.R. n. 6090 del 14.09.2001 e della normativa del Parco Naturale della Valle del Ticino, approvata con D.C.R. n. 7/919 del 26.11.2003. Gli interventi in tali aree devono essere conformi alle prescrizioni del suddetto P.T.C., cui si rinvia.

Il territorio comunale risulta suddiviso nelle seguenti zone:

- a) Zone di rispetto delle riserve naturali (B1, B2 e B3)
Sono normate dall'art. 6 della D.C.R. n. 7/919 del 26.11.2003
- b) Zone di protezione agricolo forestale a prevalente interesse faunistico (C1)
Sono normate dall'art.8 della Deliberazione G.R. n. 7/5983 del 2.08.2001, ratificata con deliberazione G.R. n. 6090 del 14.09.2001
- c) Zone di protezione agricolo forestale a prevalente interesse paesaggistico (C2)
Sono normate dall'art. 8 della Deliberazione G.R. n. 7/5983 del 2.08.2001, ratificata con deliberazione G.R. n. 6090 del 14.09.2001
- d) Zone di pianura irrigua preminente vocazione agricola (G2)
Sono normate dall'art. 9 della Deliberazione G.R. n. 7/5983 del 2.08.2001, ratificata con deliberazione G.R. n. 6090 del 14.09.2001.

Le previsioni del Piano suddetto e le relative norme, cui si rinvia, sono vincolanti e prevalgono, anche per quanto non espressamente indicato, su quelle del PGT.

Per gli interventi edilizi che riguardano edifici o ambiti che ricadono all'esterno della Zona di Iniziativa Comunale Orientata "IC", in relazione alle specificità dell'intervento, si dovrà fare riferimento ai regolamenti approvati dall'Ente gestore del Parco ed in particolare:

- "Regolamento abaco delle tipologie rurali del Parco del Ticino" approvato con delibera di C.d.A. n. 129 del 29.10.2003
- "Definizione dei criteri per la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti" approvato con delibera di C.d.A. n. 149 del 26.11.2003
- "Monitoraggio della componente ecosistemi dell'area Malpensa" approvato con delibera di C.d.A. n. 126 del 29.10.2003
- Regolamento per il recupero delle cascine dimesse
- Regolamento per la posa in opera di cartelli e/o di strutture pubblicitarie in zona "G" (ambito agricolo e forestale) approvato con delibera di C.d.A. n. 104 del 2.09.2004
- Regolamento delle aree "R" e "D" ricomprese nel territorio di competenza del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino, approvato con delibera di C.d.A. n. 3 del 19.01.2005

I progetti e gli strumenti urbanistici attuativi che riguardano o che comportano interferenze con il Sito di Importanza Comunitaria (SIC) denominato "Boschi della Fagiana" individuato ai sensi della D.G.R. 8.08.2003 n. 7/14106, o con la Zona di Protezione Speciale (ZPS) individuato ai sensi della D.G.R. 15.12.2003 n. 7/15648, che sono riportati sull'elaborato cartografico del PGT DP A 4 "Individuazione dei vincoli territoriali", dovranno essere corredati da uno Studio di Incidenza, redatto ai sensi della vigente normativa, che dovrà essere sottoposto all'Ente gestore del Parco del Ticino per la relativa Valutazione di Incidenza.

Art. 34. RETE ECOLOGICA

La rete ecologica provinciale è stata recepita ed integrata a scala locale mediante l'individuazione dei corridoi sia di scala territoriale che locale, come è stato evidenziato negli elaborati del Piano dei Servizi, in stretta relazione con gli ambiti agricoli di interesse ambientale e paesistico regolati dalle presenti norme.

Art. 35. FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO

Gli interventi previsti dal PGT dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica così come definite nella DGR 22 dicembre 2005, n. 8/1566 e DGR 28 maggio 2008, n. 8/7374, nell'Indagine Geologico tecnica di supporto al PGT, ad esso allegata ed individuate cartograficamente nella medesima Carta della Fattibilità.

La formulazione del giudizio di fattibilità geologica per le azioni di piano, finalizzata alla valutazione dell'idoneità di massima del territorio all'intervento edificatorio è desunta dalla valutazione incrociata degli elementi di carattere geologico-geomorfologico, geopedologico, idrogeologico, idraulico e geotecnico. In particolare, esaminando la specificità di alcuni settori del territorio comunale, sono state adeguatamente considerate le possibili interconnessioni con le acque sotterranee e con il reticolato idrografico superficiale

Sulla base della mappatura della carta di sintesi, viene redatta la carta della fattibilità geologica per le azioni di piano finalizzata alla zonizzazione del territorio comunale di Magenta in classi di fattibilità geologica. Tale carta costituisce un elaborato cartografico di pericolosità geologica che fornisce indicazioni in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni per gli interventi urbanistici, e indica gli studi ed indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti.

Titolo IV – PIANO PAESISTICO COMUNALE

Art. 36. TUTELA DEI BENI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI E RICHIAMO DI NORME AMBIENTALI

36.1 Ai sensi del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (ex L. 6 luglio 2002, n. 137 art. 6), sono tutelati i beni culturali e paesaggistici del territorio comunale ed in particolare:

- gli edifici e le relative aree di pertinenza soggette a vincolo monumentale (ex L. 1 giugno 1939 n. 1089), ricadenti nelle ipotesi previste nella «PARTE SECONDA – Beni Culturali» del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni;
- le zone di particolare interesse ambientale soggette a vincolo paesaggistico (ex L. 29 giugno 1939 n. 1497), ricadenti nelle ipotesi previste nella «PARTE TERZA – Beni paesaggistici» del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni;
- le aree tutelate per legge per il loro interesse paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni (coincidenti oggi con l'intero territorio comunale).

36.2 Si intendono qui integralmente richiamate e trascritte:

- le norme del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Ticino
- le norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Milano, Parte II, Titolo I (artt. da 26 a 72 compresi).

Ai sensi del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) sono inoltre stati recepiti gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesistica per la pianificazione urbanistica, cui si è fatto riferimento nella redazione del PGT. Tali indirizzi di tutela sono stati recepiti nella definizione dell'assetto insediativo previsto dal piano, che ha mirato a salvaguardare i beni ambientali e paesaggistici, a mantenere le visuali panoramiche, a tutelare dall'edificazione le zone moreniche del terrazzo fluviale che connotano l'aspetto morfologico relativo al paesaggio del territorio comunale, ed a progettare un adeguato assetto delle zone di frangia che costituiscono il perimetro delle zone edificate. Sono state inoltre definite negli articoli delle presenti norme specifici indirizzi per l'edificazione finalizzati a garantire un adeguato assetto paesaggistico delle fasce di transizione tra le zone edificate e gli ambiti agricoli, prevedendo cortine vegetali a mitigazione degli impatti paesaggistici relativi agli insediamenti di maggior impatto.

36.3 Le norme di cui al presente Titolo IV operano congiuntamente a quelle relative alle zone del territorio comunale definite dal PGT e segnatamente di quelle di cui al Titolo II delle presenti norme. In caso di contrasto tra norme prevalgono in base al principio di specialità quelle ambientali previste nel presente titolo IV.

36.4 Per gli elementi naturali che connotano il paesaggio degli ambiti agricoli e delle zone dei corsi d'acqua, il piano detta specifici indirizzi di tutela nelle norme che regolano gli interventi ammessi nelle singole zone urbanistiche.

36.5 La tutela e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione e del patrimonio edilizio storico è altresì disciplinata dalle presenti norme.

ART. 37 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI

37.1 La Tav. "PR PP 13 Carta della sensibilità dei luoghi" classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendo le seguenti categorie:

- 1 = Sensibilità paesistica molto bassa (fasce interessate dalla viabilità primaria di scorrimento e dalle zone produttive)
- 2 = Sensibilità paesistica bassa (zone edificate del tessuto consolidato)
- 3 = Sensibilità paesistica media (zone libere al margine dell'edificato o intercluse - zone produttive agricole prive di emergenze paesistiche)
- 4 = Sensibilità paesistica alta (zone agricole caratterizzate dalla presenza di diffusi valori naturalistici e ambientali)

5 = Sensibilità paesistica molto alta (zone caratterizzate da emergenze naturalistiche e paesistiche, edifici rurali, edifici testimoniali, infrastrutture lineari, zone in fase di riqualificazione ambientale).

37.2 La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045.

La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; la verifica effettuata in sede di predisposizione del progetto e successivamente in sede di istruttoria da parte dell'ente competente può portare, in base alle situazioni dei luoghi interessati dall'intervento, ad individuare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito il progetto nella relazione ambientale, di cui all'art. 39, e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.

37.3 Gli ambiti di sensibilità molto bassa (1) sono individuati prevalentemente sulle fasce interessate da viabilità di scorrimento veloce; esse presentano andamento evidentemente lineare e, conseguentemente, sono caratterizzate lungo il loro tracciato dalla presenza di numerosi punti di visuale: vale per essi in particolare quanto stabilito al precedente comma 2, con riferimento alla visuale che da essi si può godere di elementi specifici di pregio ambientale quali elementi vegetali, edifici di pregio architettonico od ambientale, paesaggio agricolo.

ART. 38 VERIFICA DELL'INCIDENZA DEI PROGETTI

38.1 Con riferimento alla classificazione di cui all'art. 37, ogni progetto ricadente in zona con sensibilità superiore od uguale a 3 deve essere assoggettato alla verifica dell'incidenza ambientale, secondo le procedure ed i criteri, proposti dalle disposizioni regionali in materia ed in particolare dalla D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/1

38.2 Tale verifica deve essere espressa in una relazione ambientale che accompagna il progetto e che deve essere predisposta da parte del progettista.

38.3 Qualora l'intervento sia assoggettato al rilascio del Provvedimento Paesistico di cui all D.Lgs. 42.2004 e s.m.i., la presente verifica di incidenza è assorbita all'interno di tale procedura.

ART. 39 TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA

39.1 La tav. "PR PP 12 Elementi costitutivi del paesaggio e beni di tutela" del Piano delle Regole individua i beni costitutivi del paesaggio, considerando tra questi quelli che svolgono una funzione che contribuisce all'equilibrio ecologico del territorio.

39.2 Nella Tav. PR. PP 12: Elementi costitutivi del paesaggio e beni di tutela (a-b) del Piano delle Regole sono riportate le zone definite dall'art. 6 "Ambiti Paesaggistici, azionamento inquadramento generale" del PTC del Parco del Ticino che in base all'analisi dei valori naturalistici e paesaggistici del territorio del parco identifica tre principali ambiti paesaggistici, ulteriormente articolati nell'azionamento, dei quali si riscontrano nel territorio comunale le seguenti zone:

- a) Ambito posto nelle immediate adiacenze del fiume (Zone naturalistiche orientate B 1 e Zone di rispetto delle riserve naturali B3 art. 7 della normativa di PTC del Parco)
- b) Ambito identificato dalla linea del terrazzo principale del fiume Ticino (Zone agricole e forestali di protezione a prevalente interesse faunistico C 1 e Zone agricole e forestali di protezione a prevalente interesse paesaggistico C 2 art. 8 della normativa di PTC del Parco)
- c) Ambito dove prevalgono le attività di conduzione agricola e forestale dei fondi (Zone di pianura irrigua G2 art. 9 della normativa di PTC del Parco)

Il PTC del Parco ai fini della tutela del paesaggio individua inoltre i seguenti elementi presenti nel territorio comunale:

- d) Aree degradate da recuperare - R 41 Ex Cava (art. 11 della normativa di PTC del Parco)
- e) Beni di rilevante interesse naturalistico – Fontanile Fagiolo (Art. 16.4 della normativa di PTC del Parco)

Ai fini della tutela del paesaggio nel territorio del Parco si applicano le direttive e le prescrizioni di cui all'art. 17 – "Tutela e valorizzazione delle strutture storiche del paesaggio"

39.3 Nella Tav. PR. PP 12: Elementi costitutivi del paesaggio e beni di tutela (a-b) del Piano delle Regole sono altresì riportate le indicazioni contenute nella tavola 3 del PTCP della Provincia di Milano, che rivestono rilevanza di tutela ambientale e paesistica sul territorio comunale di Magenta e che sono riferite alle seguenti categorie di aree, per le quali valgono specificamente le norme dello stesso PTCP a fianco di ciascuna richiamate:

- a) Ambiti di rilevanza paesistica (art. 31 delle norme del PTCP della Provincia di Milano)
- b) fasce di rilevanza paesistico fluviale (art. 31 delle norme del PTCP della Provincia di Milano)
- c) Parchi urbani ed aree per la fruizione (art. 35 delle norme del PTCP della Provincia di Milano)
- d) Aree boscate (art. 63 delle norme del PTCP della Provincia di Milano)
- e) Arbusteti e siepi (art. 64 delle norme del PTCP della Provincia di Milano)
- f) Fontanili attivi (art. 31 delle norme del PTCP della Provincia di Milano)
- g) Proposta di tutela paesistica (art. 68 delle norme del PTCP della Provincia di Milano)
- h) Centri storici e nuclei di antica formazione (art. 36 delle norme del PTCP della Provincia di Milano)
- i) giardini e parchi storici (art. 39 delle norme del PTCP della Provincia di Milano)
- e) Insediamenti rurali di interesse storico (art. 38 delle norme del PTCP della Provincia di Milano)
- l) aree a vincolo archeologico (art. 41 delle norme del PTCP della Provincia di Milano)
- m) aree a rischio archeologico (art. 41 delle norme del PTCP della Provincia di Milano)
- n) Percorsi di interesse paesistico (art. 40 delle norme del PTCP della Provincia di Milano)
- o) Navigli storici (art. 31 delle norme del PTCP della Provincia di Milano).

39.4 La Tav. PR. PP 12 riporta infine gli elementi costitutivi del paesaggio che il PGT ha individuato attraverso una apposita indagine di dettaglio. Per essi sono stabilite le indicazioni normative che seguono e che si attuano per le parti con non risultano i conflitto con le eventuali indicazioni delle normative sovraordinate di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo.

- a) filari arborei
- b) siepi campestri
- c) alberi sparsi sul limitare dei campi
- d) vegetazione di alte erbe igrofile
- e) incolto erbaceo in evoluzione
- f) fontanili
- g) specchi d'acqua
- h) pioppeti
- i) prati marcitori
- l) rete irrigua
- m) chiuse
- n) edifici di interesse storico
- o) strade principali
- p) elettrodotti
- q) percorsi ciclabili esistenti

39.5 Ai fini dell'applicazione delle misure di salvaguardia paesistico ambientale del territorio comunale e della verifica della compatibilità paesistico-ambientale degli interventi di trasformazione urbanistica del territorio, ogni intervento di attuazione "attraverso Piani attuativi o atti di programmazione negoziata" delle previsioni del Piano delle Regole e del Documento di Piano deve essere obbligatoriamente sottoposto al parere preventivo della Commissione Comunale per il Paesaggio, secondo le modalità di funzionamento per la stessa previste dal Regolamento Comunale.

ART. 40 TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI

40.1. Per gli elementi costitutivi vegetali di cui all'art 39, comma 4, lettere da a) a g) comprese, è prevista la conservazione, da intendersi operabile anche attraverso la sostituzione degli esemplari vegetali costituenti, purché con esemplari di specie uguale od analoga per caratteristiche fisico morfologiche; gli interventi sostitutivi non sono consentiti per gli elementi di cui alla lettera a), salvo il caso di abbattimenti degli esemplari a causa di gravi patologie fitologiche da documentarsi in sede di richiesta di autorizzazione all'abbattimento, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia. In caso di abbattimento è comunque prescritta la sostituzione dell'esemplare abbattuto con un esemplare adulto di specie uguale o con portamento analogo. Sono fatte salve comunque le disposizioni di cui all'art. 42

ART. 41 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

41.1 In generale gli interventi sugli edifici tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.

41.2 Ogni intervento edilizio che comporti trasformazione di aree a verde deve essere corredata da dettagliato rilievo delle caratteristiche vegetazionali dei luoghi ed in particolare della presenza di alberature; il progetto relativo all'intervento dovrà altresì contenere adeguati elaborati grafici ed esplicativi relative alla nuova sistemazione delle aree libere a verde, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

41.3 Ogni albero di alto fusto abbattuto deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche dei luoghi o considerazioni tecniche agronomiche non comprovino la necessità di differenti soluzioni.

41.4 Fatti salvi gli interventi selvicolturali, il taglio di alberi non previsto ed autorizzato per comprovate necessità, (ad es. di sicurezza o in relazione allo stato di salute dell'elemento arboreo); l'autorizzazione al taglio è subordinata all'acquisizione di pareri qualificati in materia, e di ogni altra autorità competente.

41.5 Ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale, e delle valenze paesistiche, potranno essere prescritte particolari cautele per la manutenzione dei boschi e della vegetazione ripariale esistenti, nonché per la costituzione o ricostituzione dei filari di alberi lungo le rive dei corsi d'acqua, e in ambiti agricoli, per la realizzazione di fasce alberate a mitigazione delle zone edificate esistenti o di nuova realizzazione nonché delle infrastrutture viabilistiche e degli impianti tecnologici.

ART. 42 TUTELA DEGLI ELEMENTI SEMINATURALI ANTROPICI

42.1 Per gli elementi costitutivi seminaturali di origine antropica di cui all'art 39, comma 4, lettere m), n), i), l), r) è prevista la conservazione ed in particolare:

- Per le chiuse ed i manufatti (lettera m) esistenti lungo i canali irrigui che presentano caratteri storici è ammessa di norma esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria, sono ammessi interventi di sostituzione solo per comprovate necessità
- Per i fontanili (lettera f) e per i prati marcitori (lettera i) sono ammessi esclusivamente interventi mirati alla conservazione dell'elemento in piena efficienza, nel rispetto di quanto previsto all'art. 43
- Per la rete irrigua (lettera l) vale quanto previsto all'art. 43.

ART. 43 TUTELA IDROGRAFICA

43.1 Ogni richiesta di modificazione dei corsi d'acqua di valenza paesistica deve essere motivata con un'esauriente documentazione che ne dimostri la necessità e l'utilità in coerenza con l'obiettivo della salvaguardia e del miglioramento dell'assetto idrogeologico del territorio. Sono sottoposti a salvaguardia e sponde e loro copertura vegetale, per una profondità pari all'estensione della zona coperta da vegetazione e comunque per un minimo di m 5,00, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e ripristino dell'ambiente naturale (biotopo: zona umida con vegetazione autoctona igrofila).

43.2 Entro una fascia minima di m. 10 dal limite della incisione morfologica della testa e lungo l'asta del fontanile, almeno per il primo tratto di derivazione di m. 200, deve essere mantenuta la vegetazione spontanea ed eventualmente deve essere sostituita con vegetazione autoctona; in questa fascia possono essere realizzati, fatte salve le competenze di altre pubbliche amministrazioni, in base alla vigente legislazione, esclusivamente percorsi pedonali nel rispetto delle caratteristiche ambientali dei siti. L'ambito dei fontanili e le relative aree di rispetto, per le quali è vietata ogni opera di trasformazione, sono definiti transitoriamente da una fascia di m. 50 misurati dall'orlo della testa.

43.3 L'alveo deve conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili connessa a problemi viabilistici o idraulici.

In tutti gli ambiti edificabili previsti dal PGT, ove siano previste aree a servizi collocate lungo i corsi d'acqua superficiali, in sede progettuale deve essere prevista la realizzazione di opere di mitigazione arborea arbustive, secondo le modalità di cui al Repertorio B, allegato al PTCP della Provincia di Milano.

43.4 Nei territori compresi entro la fascia di 100 metri lungo entrambe le sponde del Naviglio Grande è fatto divieto di prevedere e realizzare nuovi interventi per: grandi strutture di vendita e centri commerciali, impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti, ambiti estrattivi e impianti di lavorazione inerti, impianti industriali e insediamenti che non siano di completamento del tessuto urbano e produttivo esistente.

Per i territori compresi in una fascia di 10 metri, lungo entrambe le rive del Naviglio Grande, sono in ogni caso ammessi solo interventi per la gestione e manutenzione del Naviglio e il recupero di manufatti idraulici e opere d'arte, interventi di riqualificazione e valorizzazione delle sponde e delle alzaie nonché di sistemazione del verde, con specifica attenzione alla promozione della navigabilità della via d'acqua, alla fruizione ciclo-pedonale delle alzaie e alla massima limitazione di percorsi e aree di sosta per mezzi motorizzati, fatti salvi interventi per la realizzazione di opere pubbliche da valutarsi con specifica attenzione non solo in riferimento all'attento inserimento nel paesaggio ma anche alla garanzia di realizzazione di correlati interventi di riqualificazione delle sponde, delle alzaie e delle fasce lungo il naviglio.

Titolo V – AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Art. 44. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE

44.1 Fatte salve specifiche prescrizioni dei Piani territoriali di coordinamento dei parchi, sono aree non soggette a trasformazioni:

- quelle individuate dal PGT come "aree agricole di valore paesaggistico-ambientale – EA3";
- quelle comprese all'interno delle "fasce di tutela dei corsi d'acqua";
- le aree specificatamente individuate per le attrezzature cimiteriali di cui all'art. 9 delle NDA del Piano dei Servizi;
- le aree vincolate alla inedificabilità di fatto a causa della presenza di infrastrutture lineari energetiche (tralicci, ...) che impediscono una armonica trasformazione urbanistica del territorio e costituiscono possibile fonte di pericolo per la salute pubblica; tali aree vengono, negli elaborati cartografici del PGT quali "Fascia di rispetto impianto tecnologico.

44.2 Le finalità che il PdR persegue all'interno di queste aree sono:

- la salvaguardia e la riqualificazione del paesaggio rurale, con la conservazione del suolo inedificato;
- la realizzazione del verde di connessione tra il territorio rurale e l'edificato;
- il mantenimento dell'attività agricola in essere;
- la salvaguardia della salute pubblica;
- la possibilità di ampliamento del cimitero comunale.

44.3 La capacità edificatoria propria di tali aree, secondo i parametri delle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, può essere utilizzata nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola.

44.4 Per gli immobili esistenti al momento dell'adozione degli atti del Piano di Governo del Territorio all'interno delle aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica sono consentite le operazioni edilizie di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definite dalle presente norme.

44.5 Per le aree non soggette a trasformazione urbanistica i titoli abilitativi alla trasformazione del suolo, in essere al momento dell'adozione degli atti del Piano di Governo del Territorio, mantengono la validità, all'interno del periodo fissato dalla vigente legislazione in materia di inizio e fine dei lavori, pertanto continuano a valere le prescrizioni ed i parametri edilizi fissati dai titoli abilitativi medesimi.

44.6 Le eventuali varianti che si intendesse apportare ai titoli abilitativi vigenti, le quali non devono incidere sul dimensionamento globale del manufatto autorizzato, potranno essere redatte ed approvate in conformità alla vigente legislazione in materia.