



Comune di Ponte Lambro
Provincia di Como

PGT

Piano di Governo del Territorio
Variante generale | PROPOSTA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Comune di Ponte Lambro

Provincia di Como

Piano di Governo del Territorio

Variante generale

Delibera di Adozione CC n° del

Delibera di Approvazione CC n° del

Sindaco Ettore Antonio Pelucchi

Assessore all'urbanistica Carlo Santambrogio

Responsabile di settore Ing. Gianmario Forni

Progettista PGT Arch. Angelo Monti

Valutazione Ambientale Strategica Arch. Augusto Colombo

Autorità Procedente Ing. Gianmario Forni

Autorità Competente Ing. Anna Bargna

Redazione PUGSS Arch. Giorgio Graj

Redazione aggiornamento PZA Ing. Franco Bertellino

Redazione Studio Geologico Dott. Stefano Sesana

Valutazione giuridico legale Avv. Fabio Pellicani

Studio Angelo Monti architetto Arch. Angelo Monti, Arch. Erica Cantaluppi

Ufficio Tecnico Ing. Gianmario Forni, Arch. Arianna Fumagalli

TITOLO I

NORME GENERALI

CAPO I

PRINCIPI

1. Contenuti e finalità del Piano di Governo del Territorio

1.1. Il Piano di Governo del Territorio è costituito dai seguenti atti e relativi allegati:

- Documento di Piano e Valutazione Ambientale Strategica
- Piano dei Servizi
- Piano delle Regole.

1.2. Il Piano di Governo del Territorio ha l'efficacia ad esso attribuita dalla Legge.

1.3. Il Documento di Piano non produce effetti diretti sul regime dei suoli. Le sue previsioni acquistano efficacia, sotto il profilo conformativo, mediante le previsioni del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole nonché mediante l'approvazione dei Piani Attuativi o degli strumenti urbanistici ad essi assimilabili individuati dallo stesso Documento di Piano.

1.4. Il Piano dei Servizi individua e disciplina la dotazione di aree per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale necessarie per assicurare le esigenze della popolazione residente e della popolazione gravitante sul territorio comunale.

1.5. Il Piano delle Regole disciplina e conferma le destinazioni del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate e di completamento, le aree agricole, le aree di valore paesistico -ambientale ed ecologiche nonché le aree non soggette a trasformazione urbanistica. Il Piano delle Regole individua e disciplina aree ed ambiti del territorio comunale, urbanizzati e non urbanizzati, non compresi negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano e nelle aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale individuate dal Piano dei Servizi.

2. Acronimi

2.1. Nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione si utilizzano i seguenti acronimi:

- a) "P.G.T." significa Piano di Governo del Territorio;
- b) "D.d.P." significa Documento di Piano;
- c) "P.d.R." significa Piano delle Regole;
- d) "P.d.S." significa Piano dei Servizi;
- e) "P.A." significa Piano Attuativo;
- f) "PP.AA." significa Piani Attuativi;
- g) "P.d.C." significa Permesso di Costruire;
- h) "P.d.C.C." significa "Permesso di Costruire Convenzionato";

i) "S.C.I.A." significa Segnalazione Certificata di Inizio di Attività;

- l)* "P.T.C.P." significa Piano territoriale di Coordinamento Provinciale;
- m)* "N.T.A." significa Norme Tecniche di Attuazione;
- n)* "D.T.U." significa Definizioni Tecniche Uniformi dei parametri e degli indici contenute nell'Allegato B alla Deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia 24 ottobre 2018, n. XI/695;
- o)* "A.C." significa Amministrazione Comunale;
- p)* "T.U.C." significa Tessuto Urbano Consolidato;
- q)* "P.I.F." significa Piano di Indirizzo Forestale;
- r)* "A.T." significa Ambiti di Trasformazione Urbana;
- s)* "A.R." significa Ambiti di Rigenerazione Urbana;
- t)* "A.R.U." significa Ambiti di Riqualificazione Urbana;
- u)* "A.R.Q." significa Aree di Ricaduta Qualitativa e Connessione Eco-sistemica;
- v)* "V.A.P." significa Aree a verde privato ambientale e paesistico;
- z)* "R.E.C." significa Rete Ecologica Comunale;
- aa)* "N.A.F." significa Nuclei di Antica Formazione;
- bb)* "E.R.S." significa Edilizia Residenziale Sociale.
- cc)* "C.C.P." significa Commissione Comunale del Paesaggio;
- dd)* "s.m.i." significa s.m.i..

3. Finalità e limiti delle N.T.A. del P.G.T.

3.1. Nel rispetto dei principi e delle norme degli ordinamenti eurounitario, statale e regionale le presenti N.T.A. disciplinano l'attuazione del P.G.T. di Ponte Lambro.

3.2. Esse perseguono l'obiettivo di valorizzare e qualificare il territorio comunale nel rispetto dei principi di contenimento dell'uso del suolo e di sostenibilità ambientale e in coerenza con gli strumenti di pianificazione urbanistici e territoriali di livello sovracomunale.

4. Campo applicativo

4.1. Le presenti N.T.A. sono comuni a tutte le componenti del P.G.T. e, quindi, al D.P., al P.d.R. e P.d.S. al fine di garantire interpretazione e applicazione uniformi.

4.2. Eventuali modifiche delle presenti N.T.A. devono essere correlate a ciascuna delle componenti del P.G.T.

5. Deroghe

5.1. Le disposizioni delle presenti N.T.A. sono derogabili solo nei casi e nei limiti previsti dalla Legge.

6. Principi interpretativi

6.1. In caso di contrasto tra gli elaborati grafici del P.G.T. e le presenti N.T.A., prevalgono queste ultime.

6.2. In caso di contrasto tra le previsioni del D.P. e le previsioni del P.d.R., prevalgono queste ultime.

6.3. In caso di contrasto tra le previsioni contenute in elaborati appartenenti a diverse componenti del P.G.T., prevalgono le previsioni contenute nel P.d.S.

6.4. Costituiscono correzioni di errori materiali e, pertanto, non necessitano di Variante:

a) eventuali rettifiche volte ad adeguare il perimetro degli A.T. all'esito di rilievi puntuali topografici e/o catastali senza incidere sulla consistenza degli insediamenti previsti;

b) l'adeguamento allo stato di fatto esistente dovuto alle imprecisioni grafiche in caso di evidente e acclarata difformità dei perimetri di azionamento e, in particolare, delle sedi stradali e delle loro pertinenze.

6.5. Qualora un'area sia classificata in diverse zone omogenee, le attività edilizie ammesse sulla stessa devono rispettare la destinazione d'uso e gli indici prescritti per le singole zone. È fatta salva la possibilità di edificare sino al confine di zona ricadente all'interno della stessa proprietà, ad eccezione dell'ipotesi in cui trattasi di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, per le quali è necessaria specifica autorizzazione da parte dell'A.C.

CAPO II

DEFINIZIONI, PARAMETRI E CRITERI

7. Definizioni e parametri urbanistico - edilizi

7.1. L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione delle D.T.U.

Eventuali aggiornamenti delle stesse da parte delle competenti Autorità si intendono recepiti automaticamente nel presente P.G.T. senza necessità di Variante.

7.2. Nel P.G.T. valgono le seguenti D.T.U.:

ST - Superficie Territoriale (mq): Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

IT - Indice di edificabilità Territoriale (mq/mq): Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

SF - Superficie Fondiaria (mq): superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

IF - Indice di edificabilità Fondiaria (mq/mq): quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

SL - Superficie Lorda (mq): somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie. Il calcolo della SL deve essere effettuato, sia per la valutazione della SL esistente sia per quella di progetto, secondo i parametri stabiliti dalle presenti N.T.A. La realizzazione dei servizi, disciplinati da queste ultime rispetto al P.d.S., non è computata nella SL e non concorre al computo della quantità massima di superficie lorda edificabile in relazione all'applicazione degli indici urbanistici.

SA - Superficie Accessoria (mq): superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria, sia della superficie lorda;

- le cantine poste al piano interrato, seminterrato, o al primo piano fuori terra e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti di permanenza continua di persone e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessoria e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, oltre il primo livello;
- gli spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero dei veicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici, intesi quali i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, etc...).
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda

SCOP - Superficie Coperta (mq): superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

SU - Superficie Utile (mq): superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

IC - Indice di Copertura: rapporto tra la superficie coperta (SC) e la Superficie fondiaria (SF).

SP - Superficie Permeabile: porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

IP - Indice di Permeabilità: rapporto tra la Superficie Permeabile e la Superficie Territoriale (Indice di Permeabilità Territoriale IPT) o Fondiaria (Indice di Permeabilità Fondiaria IPF).

H - Altezza dei fabbricati (m): altezza massima tra quella dei vari fronti. L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

AU - Altezza urbanistica: altezza virtuale pari a m. 3,00 da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

VU - Volume urbanistico (mc): ai fini del calcolo del carico insediativo e dell'Indice fondiario per volume si intende la superficie lorda moltiplicata per l'altezza virtuale urbanistica.

Lotto funzionale: è il lotto, costituito anche da più particelle catastali e da più proprietà, asservito volumetricamente alle costruzioni al momento della loro realizzazione, a prescindere dall'epoca di realizzazione delle stesse, dai frazionamenti catastali e dalle proprietà nel frattempo intervenuti, risultante da pratiche edilizie e/o atti di asservimento.

Funzioni urbane: si dividono nelle seguenti categorie funzionali:

- residenziale;

- attività economiche - produttivo, direzionale;
- ricettivo e servizi privati;
- commerciale;
- rurale;
- servizi;
- servizi tecnologici.

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

DT - Dotazioni Territoriali: infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesistica, socio-economica e territoriale).

8. Disciplina delle distanze

8.1. Le distanze da rispettare nell'esercizio dell'attività comportante trasformazione urbanistico - edilizia del territorio sono così regolate:

(Dc) – Distanza dai confini: distanza minima, misurata ortogonalmente, tra le facciate degli edifici e i confini di proprietà circostanti. La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà non può essere inferiore a m. 5,00 né alla metà dell'altezza del fabbricato quando questa è maggiore di m 10,00. Sono ammesse distanze inferiori dal confine fra lotti edificabili qualora i proprietari confinanti stipulino Convenzione, da trascriversi nei registri immobiliari, con cui si obblighino, nello sfruttamento edificatorio dei rispettivi fondi, a rispettare la distanza minima tra i fabbricati prescritta dal P.G.T. È ammessa la costruzione di due fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati stessi abbiano caratteristiche architettoniche tra loro coordinate e siano dotati di titolo abilitativo unitario o titoli separati ma contestuali, oppure previa stipulazione, da parte dei proprietari confinanti, di apposita Convenzione, da trascriversi nei Registri Immobiliari. Nel caso di edificio esistente a confine con pareti cieche, è ammessa senza convenzionamento, sul lotto confinante, una costruzione in aderenza. Ai fini del calcolo delle distanze non sono considerati aggetti la cui sporgenza dal filo dell'edificio sia inferiore o pari a m 1,20.

(Ds) – Distanza dai confini dai confini e di ambito: distanza minima misurata ortogonalmente, tra la facciata degli edifici e confini o di ambito del sistema funzionale urbanistico, anche se appartenenti alla medesima proprietà o lotto. La distanza dei fabbricati dai confini non può essere inferiore a m. 5,00 né alla metà dell'altezza del fabbricato quando questa è maggiore di m 10,00.

(De) – Distanza tra edifici: distanza minima fra gli edifici per nuova costruzione e ampliamento misurata ortogonalmente tra facciate di edifici antistanti o di corpi di fabbrica di un medesimo edificio.

In caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.

Per le nuove costruzioni la distanza minima è di m. 10,00 tra pareti finestrate; detta distanza dev'essere rispettata anche se solo una parete degli edifici che si fronteggiano sia finestrata. Ove le pareti fronteggianti siano finestrate per uno sviluppo superiore a m. 12,00 deve essere rispettata, se maggiore, una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

(Ds) – Distanza dalle strade: distanza minima degli edifici dalle strade calcolata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima.

Per gli interventi di nuova costruzione e di sopralzo la distanza minima dei fabbricati dalle strade, salvo maggiore profondità delle fasce di rispetto previste dal P.G.T., dev'essere pari a:

- m 5,00 per strade con carreggiata veicolare di larghezza inferiore a m 7,00;
- m 7,50 per strade di larghezza compresa fra m 7,00 e m 15,00;
- m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00.

Per gli interventi di nuova costruzione negli ambiti agricoli la distanza minima di cui sopra deve essere, salvo maggiore profondità delle fasce di rispetto previste dal P.G.T., pari a m 15,00.

Per gli interventi di nuova costruzione negli ambiti del T.U.C. residenziale la distanza minima dalle strade non pedonali è di m 5,00, mentre negli ambiti produttivi la distanza è di m 10,00 sempreché l'A.C. non prescriva l'allineamento con edifici preesistenti.

L'A.C. potrà, in occasione del rilascio o della formazione del titolo edilizio abilitativo, prescrivere gli allineamenti e gli arretramenti dal filo stradale per costruzioni e recinzioni che siano ritenuti necessari per la salvaguardia delle esigenze urbanistiche, della viabilità o pedonali nonché del parcheggio dei veicoli. L'A.C. può consentire deroghe purché queste non ledano i diritti di terzi.

All'interno della distanza minima possono essere compresi anche i percorsi ciclopedonali o di parcheggio di cui sia prevista la cessione gratuita o l'asservimento in uso pubblico perpetuo gratuito alla A.C. È facoltà di quest'ultima, nel rispetto delle distanze prescritte dal Codice Civile, di derogare alle norme relative alle distanze minime delle costruzioni dagli spazi pubblici per evitare od eliminare frontespizi nudi, per motivi di ordine ambientale o panoramico, per rettificare o migliorare il tracciato della strada, per aumentare la sicurezza della circolazione stradale, per edifici che richiedano congrui spazi antistanti di sosta o di manovra. In tali casi, sono a carico del proprietario la sistemazione e la manutenzione dell'area eventualmente libera in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi che, per effetto del nuovo allineamento, rimanessero esposti alla pubblica vista. Per i fabbricati destinati a servizi da realizzare in zone pubbliche o di uso pubblico, l'A.C. potrà stabilire nuovi allineamenti.

9. Aree di pertinenza ed impegnativa volumetrica

9.1. Le superfici coperte, le superfici lorde di pavimento ed i volumi edificabili, secondo gli indici edificatori ammessi dal P.G.T. nelle singole zone, resteranno vincolate alle aree di pertinenza che sono servite per le valutazioni ed i conteggi di edificabilità; pertanto, dette aree dovranno ritenersi soggette a servitù "*non aedificandi*", revocabili o modificabili solo in caso di demolizione del volume realizzato o di aumento degli indici che modifichi il regime delle aree.

9.2. I progetti dovranno prevedere un elaborato grafico, da allegarsi alla pratica edilizia e che costituirà parte integrante del titolo abilitativo, prima del rilascio del P.d.C. o dell'esecutività della S.C.I.A., avente lo scopo di individuare l'area utilizzata per la verifica degli indici edificatori evitandone il riutilizzo mediante successivi frazionamenti.

9.3. È consentita la stipulazione di atti di asservimento volumetrico per volumetrie derivanti da altre aree edificabili classificate nel T.U.C., con l'esplicita rinuncia a successive utilizzazioni delle volumetrie cedute.

Il trasferimento dei diritti edificatori avviene attraverso atto di asservimento volumetrico.

Il trasferimento dei diritti di edificabilità di cui sopra, con relativo asservimento di aree, può avvenire tra aree appartenenti alla stessa zona omogenea o nell'ambito dello stesso P.A.

L'incremento di edificabilità ottenuta con il trasferimento di diritti edificatori non può comportare, per il lotto interessato, un incremento superiore al 50% dell'indice di densità edilizia o di sfruttamento stabilito per l'ambito territoriale.

Nell'ambito di un singolo lotto edificabile non è consentita una concentrazione del volume su una porzione dello stesso che alteri la tipologia architettonica ammessa dalla zona e che determini un indice volumetrico, rispetto alla nuova area di pertinenza dell'edificato, superiore al 50% rispetto all'indice ammesso dalla zona.

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

9.5. Le aree necessarie per l'osservanza degli indici edificatori per le nuove costruzioni non possono essere derivate da fondi di pertinenza di edifici esistenti.

9.6. Per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del P.G.T. si considera area di pertinenza quella di sedime e quella circostante a detti edifici utilizzata per la verifica del rispetto degli indici di edificabilità e di copertura in occasione del rilascio o della formazione del titolo edilizio abilitativo ad essi relativo. In assenza di detta verifica si considera di pertinenza l'area di sedime degli edifici e quella circostante che risulti della medesima proprietà, con esclusione delle parti di quest'ultima connotate da autonomia determinata da fattori fisici (accesso separato, recinzione) e funzionali (uso indipendente dal fabbricato esistente), se in essere alla data di adozione del P.G.T.

CAPO III

AMBITI TERRITORIALI DI TUTELA

SEZIONE I

AMBITI TERRITORIALI DI RISPETTO

10. Fasce di rispetto stradale

10.1. Le fasce di rispetto stradale individuate dal P.G.T. sono destinate alla realizzazione di corsie di servizio o all'ampliamento delle sedi stradali, di parcheggi pubblici, di percorsi ciclopeditoni nonché alla piantumazione o alla sistemazione a verde. Esse sono disciplinate dalla normazione legislativa e regolamentare che regola la circolazione stradale.

10.2. Nelle fasce di rispetto stradale non sono ammessi interventi di nuova costruzione, salvo la realizzazione di recinzioni e di opere di urbanizzazione primaria e l'installazione di impianti per la distribuzione del carburante ed eventuali attrezzature ad essi connesse, nonché pensiline per i pubblici servizi di trasporto, nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente. La realizzazione di impianti di distribuzione carburanti è ammessa nei soli tratti stradali non interessati dalla rete ecologica prevista nel P.T.C. P.

10.3. Nelle fasce di rispetto stradale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo degli edifici legittimamente esistenti. Non sono consentiti incremento di volume e/o di superficie utile.

10.4. Nel rispetto della normazione vigente e previa autorizzazione dell'Ente proprietario della strada, nelle fasce di rispetto stradale è consentita l'allocazione degli accessi ai lotti non altrimenti collegabili con il sistema della viabilità.

10.5. L'eventuale installazione di mezzi pubblicitari deve essere conforme alle prescrizioni della normazione legislativa e regolamentare che regola la circolazione stradale per quanto riguarda caratteristiche, ubicazione, modalità, etc...

10.6. Nel caso in cui una porzione di lotto edificabile sia compresa in fascia di rispetto stradale, essa può essere conteggiata ai fini della verifica della densità edilizia, del rapporto di copertura e della percentuale del lotto a verde. Nel caso di PP.AA., tale criterio si applica solo alle aree comprese nel perimetro degli stessi.

10.7. Gli ambiti territoriali in fascia di rispetto stradale e appartenenti alla rete ecologica sono soggetti alle prescrizioni dell'art. 11 delle N.T.A. del P.T.C.P. di Como.

11. Fasce di rispetto cimiteriale

11.1. Le fasce di rispetto cimiteriale individuate dal P.G.T. comprendono le aree di rispetto cimiteriale e le aree di ampliamento dell'impianto cimiteriale.

Il vincolo di zona di rispetto cimiteriale che si sovrappone ad altre destinazioni è da intendersi come vincolo superiore.

11.2. Nelle fasce di rispetto cimiteriale non sono ammessi interventi di nuova costruzione. Rispetto agli edifici legittimamente esistenti nella fascia di rispetto cimiteriale sono consentiti, in conformità della vigente normazione in materia, interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo degli edifici stessi, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Eventuali modificazioni della suddetta normazione si intendono recepite automaticamente nel presente P.G.T. senza necessità di Variante.

11.3. Nelle fasce di rispetto cimiteriale può essere consentita la realizzazione – ove non contrastante con i servizi cimiteriali – di attrezzature di interesse generale quali, a titolo esemplificativo, parchi, parcheggi pubblici, sedi viarie, nonché l'installazione di chioschi destinati alla vendita di fiori e di oggetti connessi alle onoranze dei defunti, a condizione che i manufatti non presentino caratteri di inamovibilità e di incorporazione nel terreno e che gli stessi siano compatibili con le esigenze di decoro dell'ambiente. L'autorizzazione per tali opere è sottoposta all'esame della C.C.P.

11.4. Le fasce di rispetto cimiteriale devono essere mantenute in condizioni decorose, con divieto di costituire depositi, discariche e tutto quanto non confacente al decoro dell'impianto cimiteriale e al decoro urbano.

11.5. Nelle fasce di rispetto cimiteriale è prescritta la conservazione del patrimonio arboreo esistente, fatti salvi gli interventi di manutenzione e avvicendamento delle alberature. L'A.C. potrà imporre la loro piantumazione.

12. Ambiti a vincolo di rispetto di elettrodotti e metanodotti - Norme speciali per elettrodotti - Impianti e Cabine di Trasformazione dell'Energia Elettrica

12.1. Le fasce di rispetto degli elettrodotti e metanodotti individuati dal P.G.T. comprendono le aree soggette a vincolo di elettrodotto per le finalità prescritte dall'ordinamento.

12.2. Ogni intervento sulle indicate aree deve rispettare la normazione vigente in materia di elettrodotti e metanodotti.

Sono vietate le costruzioni residenziali, scolastiche e sanitarie e tutte le ulteriori costruzioni che comportino permanenza di persone.

Nessun intervento può essere eseguito se non dopo l'ottenimento dell'autorizzazione da parte dell'Ente gestore dell'elettrodotto e del metanodotto e il parere dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente.

12.3. Per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica valgono le seguenti norme speciali:

- il volume delle cabine non è computato ai fini della densità edilizia;
- 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, con altezza massima fuori terra non superiore a m 3,50, salvo casi eccezionali di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici.

12.4. La realizzazione degli impianti elettrici nei PP.AA. è regolata dalla normazione vigente.

Gli elaborati dei PP.AA. devono indicare anche gli impianti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica ed eventuali cabine di trasformazione, con un esplicito riferimento, nella Convenzione, dell'assunzione, da parte degli Operatori, di tutti i relativi oneri di realizzazione, previ i necessari accordi con i competenti Enti in merito alla loro allocazione.

12.5. Nel caso in cui sia necessario, ai fini di ristrutturazione o potenziamento della rete elettrica, che gli elettrodotti e i relativi accessori debbano essere allocati in zone boschive o, comunque, di tutela ambientale, l'A.C. potrà autorizzare la costruzione degli elettrodotti e relativi accessori anche in deroga alle norme di zona, previa valutazione delle motivazioni e della pubblica utilità che giustificano la richiesta, solo con le dovute garanzie per la salvaguardia delle caratteristiche ambientali e dei valori naturali. Nelle aree contemplate dal P.I.F. e nelle aree del Parco Regionale della Valle del Lambro, si osservano, rispettivamente, le norme del rispettivo Piano di Settore e le norme del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco.

13. Ambiti di rispetto dei Punti di Captazione dell'acqua potabile

13.1. Le aree circostanti i punti di captazione dell'acqua potabile individuate dal P.G.T. sono soggette alla disciplina prescritta dalla normazione vigente di settore.

13.2. È considerata zona di tutela assoluta l'area compresa nel raggio di m 10,00 dal punto di captazione. Essa dev'essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente alle opere di captazione e alle infrastrutture di servizio.

13.3. Ogni intervento sulle aree di salvaguardia dei punti di captazione dell'acqua potabile, ove consentito dalla normazione di settore, deve rispettare la stessa ed è subordinato all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che comporti la ripermimetrazione dell'area di salvaguardia secondo il criterio temporale o idrogeologico o che, comunque, accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee con specifiche prescrizioni sulle modalità di attuazione dell'intervento medesimo.

14. Ambiti di rispetto dei corsi d'acqua pubblici

14.1. Tutti i corsi d'acqua pubblici presenti sul territorio comunale appartengono al reticolo idrico minore. Pertanto, l'Autorità Idraulica competente per la disciplina del territorio nelle fasce di rispetto è il Comune di Ponte Lambro.

14.2. Sulle tavole dei vincoli e del P.d.R. sono indicate le fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici presenti sul territorio comunale soggette a tutela ai fini ambientali, naturali ed idrogeologici.

14.3. Nelle sopra indicate fasce di rispetto non è ammessa alcuna alterazione dello stato dei luoghi. Sono ammessi solo gli interventi autorizzabili in base al Regolamento Comunale di Polizia Idraulica.

14.4. Tutti gli interventi ammissibili nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici sono soggetti a concessione idraulica o nullavista da parte dell'A.C. quale Autorità Idraulica competente.

15. Ambiti di rispetto delle infrastrutture ferroviarie

15.1. Nelle fasce di rispetto ferroviario individuate dal P.G.T. devono essere osservate le disposizioni del D.P.R. 11.07.1980, n. 753, e s.m.i.

SEZIONE II ZONE BOSCADE

16. Interventi nelle zone boscate

16.1. La trasformabilità delle zone boscate sarà disciplinata dal P.I.F. della Comunità Montana del Triangolo Lariano allo stato in corso di formazione.

16.2. Fino all'entrata in vigore del P.I.F. è vietato ogni intervento che comporti trasformazione delle zone boscate.

SEZIONE III AMBITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

17. Interventi negli Ambiti di interesse archeologico

17.1. Il P.G.T. individua aree di interesse archeologico.

17.2. In particolare, in località "Schieppo", l'area interessata da resti di strutture murarie di un insediamento abitativo di età romana del IV sec. d.C. è oggetto di vincolo apposto con Decreto Ministeriale 17/07/1989 e sottoposta alle prescrizioni della normativa vigente in materia di tutela dei Beni Culturali e del Paesaggio. A integrazione delle condizioni di Tutela è stato, inoltre, individuato dalla Soprintendenza competente un areale, riprodotto in Cartografia, di "rischio archeologico" per l'ambito contermina.

17.3. Il Piano individua ulteriori aree di "rischio archeologico" con Buffer di m 100,00 relativi ai Nuclei di Antica Formazione, alle Chiese e Luoghi di Culto di antica fondazione.

17.4. Le aree di “rischio archeologico” sono tutte assoggettate alla prescrizione per cui i progetti che prevedono movimenti terra e scavi dovranno essere inoltrati alla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio da parte del proprietario o dell’Impresa appaltatrice dei lavori in modo da permettere di eseguire una valutazione preventiva del rischio archeologico e, ove ritenuto opportuno, un controllo archeologico sul cantiere. La comunicazione dovrà essere inviata con un anticipo di 15 giorni lavorativi rispetto all’inizio effettivo dei lavori e dovrà contenere l’indirizzo e gli estremi catastali dell’area oggetto di intervento, un estratto di mappa, una Relazione descrittiva dell’intervento che evidenzia l’ampiezza e la profondità dello scavo nonché la sua esatta ubicazione.

17.5. Le opere pubbliche e di interesse pubblico, comprese le opere di urbanizzazione, allocate nelle zone di “rischio archeologico” sono disciplinate, oltre che dalla normazione vigente in materia di tutela dei Beni Culturali e del Paesaggio, anche dalla normazione in materia di opere pubbliche e di interesse pubblico e s.m.i.

SEZIONE IV

AMBITI DI RISPETTO IDROGEOLOGICO E CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

18. Interventi negli Ambiti di rispetto idrogeologico

18.1. Gli Ambiti di rispetto idrogeologico sono indicati dal P.G.T. ai sensi del R.D. n. 3627/1923 e s.m.i. e della L. reg. n. 31/2008 e s.m.i.

18.2. Gli interventi negli Ambiti di rispetto idrogeologico sono regolati dalla normazione di settore.

18.3. Le classi di fattibilità geologica sono individuate dal P.G.T. in conformità della “Relazione Generale di aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio ai sensi della L. r. 12/05, della D.G.R. IX/2016/2011 e della D.G.R. X/6738/2017”, ad esso allegata.

CAPO IV

DESTINAZIONI D’USO E MODIFICAZIONI DELLE STESSE

19. Destinazioni d’uso

19.1. Le diverse destinazioni d’uso o vocazioni funzionali sono indicate, nel P.G.T., per categorie funzionali. Per destinazioni principali si intendono quelle dotate di carattere prevalente e connotativo dell’intero insediamento. Per destinazioni complementari, accessorie o compatibili si intendono quelle integrative o supportanti la destinazione d’uso principale.

19.2. Le destinazioni d’uso sono di seguito elencate per raggruppamenti funzionali principali con le relative articolazioni e con le destinazioni complementari, ove previste.

A. Agricoltura

Comprende le attività agricole, colturali, zootecniche, di trasformazione e abitative per l’imprenditore e gli addetti.

Destinazione principale:

A.1. Produzione agricola.

A.2. Serre e impianti floro-vivaistici.

A.3. Attrezzature per l'agricoltura; residenze pertinenziali; agriturismo.

R. Residenza

Comprende abitazioni, relativi servizi e attività professionali.

Destinazione principale:

R.1. Residenze permanenti.

R.2. Residenze temporanee (collegi, convitti, pensionati, Residenze Sanitarie per Anziani).

Destinazioni complementari:

uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, attività ricettive, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar/ristoranti), sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale e purché non molesti, artigianato di servizio alla persona, autorimesse pubbliche e private.

AE. Attività economiche.

P. Produttivo. Comprende insediamenti destinati alla produzione di beni e servizi.

Destinazione principale:

P.1. Attività produttive e artigianali.

P.2. Attività di deposito e stoccaggio.

P.3. Attività artigianali di servizio non richiedenti fabbricati con tipologie proprie.

Destinazioni complementari:

attività direzionali e di vendita connesse all'attività produttiva, attività di ricerca e di servizio, uffici, magazzini, residenza di servizio alla destinazione d'uso principale.

T. Terziario. Comprende insediamenti a carattere direzionale (credito, assicurativo, intermediazione, ricerca, attività professionale, con superficie > mq 150.)

Destinazione principale:

T.1. Servizi alle imprese.

T.2. Attività ricettive con prestazione di servizi.

T.3. Attività per la logistica.

T.4. Attrezzature sportive e ludico/ svago/ intrattenimento.

Destinazioni complementari:

Residenza di servizio alla destinazione d'uso principale, esercizi commerciali di vicinato, magazzini e depositi, laboratori e attività di vendita connesse, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar/ristoranti), spettacolo e ricreazione.

C. Commercio. Comprende esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita, i pubblici esercizi, i locali di spettacolo.

Destinazione principale:

- C.1. Esercizi di vicinato (Sv ≤ 150 mq).
- C.2. Medie strutture di vendita (Sv da 150 a 800 mq).
- C.3. Medie strutture di vendita (Sv da 801 mq a 1500 mq)
- C.4. Grandi strutture di vendita (Sv superiore a 1.500 mq)
- C.5. Pubblici esercizi.

Destinazioni complementari:

Residenza di servizio alla destinazione d'uso principale, magazzini e depositi e laboratori connessi all'attività commerciale, spettacolo e ricreazione.

S. Servizi. Comprende le attrezzature di proprietà pubblica e servizi di interesse pubblico, anche non di proprietà pubblica, indirizzati a soddisfare l'interesse pubblico. Sono articolati secondo quanto previsto dal Piano dei Servizi in:

- Attrezzature civiche, di uso pubblico e sociali (AC)
- Attrezzature sovracomunali (ACS)
- Attrezzature per il culto (AR)
- Attrezzature scolastiche (AI)
- Attrezzature per lo sport (AS)
- Parcheggi (P)
- Parcheggi commerciale/produttivo (Pp)
- Verde (V)
- Impianti tecnologici (IT).

19.3. In generale, ove non diversamente stabilito nelle disposizioni relative alle singole aree, con riferimento alla classificazione, sono ammesse senza limiti percentuali tutte le destinazioni d'uso non escluse.

19.4. Nei documenti per l'ottenimento del titolo abilitativo ovvero per l'approvazione dei PP.AA., dev'essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso. Tale obbligo vige anche per gli interventi sugli edifici esistenti. Nelle convenzioni e negli atti unilaterali d'obbligo, cui fosse eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

19.5. È sempre ammesso, ove non diversamente stabilito dalle disposizioni per aree funzionali delle presenti N.T.A., il mutamento della destinazione d'uso da una destinazione principale ad una accessoria o compatibile che comporti, o meno, l'esecuzione di opere edilizie.

20. Modifica della destinazione d'uso

20.1. I mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere edilizie per SL superiori a:

- mq 150,00 da residenza a ufficio
- mq 150,00 da residenza ad attività commerciale

comportano una variazione del fabbisogno per servizi e attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale.

20.2. La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico dovrà essere reperita in loco o nelle immediate vicinanze, salvo casi di dimostrata indisponibilità degli spazi idonei; la quota residua potrà essere monetizzata a favore del Comune per l'attuazione delle previsioni del P.d.S. relative agli standard urbanistici.

20.3. Per le attività commerciali non sono consentiti sul territorio comunale insediamenti per grandi strutture di vendita e per medie strutture di vendita con superfici di vendita superiori a 800 mq.

CAPO V COMPENSAZIONE AMBIENTALE

21. Compensazione Ambientale

21.1. Nell'ambito del T.U.C., in caso di realizzazione di nuova edificazione e/o ampliamento di un edificio esistente, all'interno di un lotto edificato ed una superficie coperta esistente < del 20% della superficie fondiaria dell'intero lotto, dev'essere corrisposto alla A.C. un indennizzo per il consumo di aree verdi.

21.2. La somma da corrispondere a titolo di indennizzo è equiparata in termini economici all'uso di aree agricole in contesti di A.T., corrispondente al 5% del contributo concessorio.

21.3. Le somme percepite dalla A.C. a titolo di indennizzo saranno da Essa destinate realizzazione di interventi negli ambiti territoriali individuati nel P.d.S. quali aree, già di proprietà comunale, per opere quali rimboschimenti, messa a dimora di vegetazione d'alto fusto, filari, siepi, realizzazione di percorsi ciclopedonali, nonché, in generale, opere di riqualificazione del verde esistente.

21.4. In attuazione del progetto del verde della rete ecologica comunale, le A.R.Q. identificano contesti di proprietà pubblica per i quali il P.d.S. prevede interventi di riqualificazione ambientale e paesistica quali rimboschimenti, messa a dimora di vegetazione d'alto fusto, filari, siepi e/o la riqualificazione e/o realizzazione di piste ciclopedonali.

21.5. I suddetti interventi potranno essere realizzati dalla A.C. con i proventi derivanti dagli indennizzi di cui ai precedenti commi ovvero dall'acquisizione di risorse economiche derivanti dalle compensazioni premiali di cui al comma 21.6.

21.6. Negli Ambiti A.T., A.R. e negli A.R.U. sarà possibile acquisire una capacità edificatoria aggiuntiva, nella fattispecie "premiali", attraverso la realizzazione diretta di opere pubbliche a titolo gratuito individuate dalla A.C. oppure versando una somma a quest'ultima per finanziare la realizzazione dei suddetti interventi da parte dell'A.C.

La somma da corrispondere sarà determinata in applicazione di criteri che saranno stabiliti con apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

CAPO VI

MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.G.T. E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

22. Modalità di attuazione del P.G.T.

22.1. Il P.G.T. si attua attraverso:

- a) interventi urbanistici negoziati
- b) interventi edilizi diretti.

22.2. Gli interventi urbanistici negoziati devono effettuarsi obbligatoriamente nelle zone del territorio comunale individuate nel P.G.T. Essi possono essere eseguiti mediante:

- a) PP.AA. di iniziativa pubblica/o privata in conformità delle tipologie previste dalla normazione
- b) P.d.C.C.

22.3. I PP.AA. possono essere di iniziativa pubblica/o privata e devono essere conformi alle tipologie previste dall'ordinamento.

22.4. Il rilascio del P.d.C.C. dev'essere preceduto:

- a) dall'approvazione dello schema di convenzione da parte della Giunta Comunale;
- b) dalla stipulazione tra l'A.C. e l'istante della convenzione in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trascrivere, a cura e spese dell'istante, nei registri immobiliari.

22.5. La convenzione accessoria ai PP.AA. e ai P.d.C.C. disciplina:

- la cessione a titolo gratuito di aree nel caso di ricorso alla perequazione e compensazione urbanistica
- le modalità di reperimento e/o adeguamento delle dotazioni di servizi indicate dalle presenti N.T.A. relative al P.d.S.
- il trasferimento di diritti edificatori derivanti dall'incremento consentito dalle presenti N.T.A. nei limiti ammessi
- le modalità di realizzazione e gli obblighi, anche gestionali, del soggetto attuatore qualora ci si avvalga della facoltà di realizzare interventi di E.R.S.
- le garanzie richieste per l'adempimento degli obblighi convenzionali.

22.6. In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto intervento urbanistico negoziato o successivamente a questo si applica l'intervento diretto. Esso è subordinato a P.d.C. o a S.C.I.A. nei casi e nei modi previsti dalla vigente normazione.

23. Disposizioni transitorie

23.1. I PP.AA. approvati e convenzionati prima della data di adozione del P.G.T. conservano efficacia fino alla scadenza del rispettivo termine di efficacia e le relative previsioni prevalgono su quelle del P.G.T. Alla scadenza del termine di efficacia dei PP.AA. i relativi comparti sono sottoposti alle norme dell'ambito urbanistico a cui appartengono.

23.2. Nel periodo di efficacia dei PP.AA. contemplati nel comma 23.1. saranno ammesse varianti agli stessi a condizione che esse siano conformi alle previsioni del P.G.T.

23.3. Scaduto il termine di efficacia dei PP.AA. contemplati nel comma 23.1. rimane comunque doveroso l'adempimento di tutte le obbligazioni costituite dalla Convenzione in capo all'Operatore, suoi successori e aventi causa. I singoli interventi potranno essere eseguiti nel rispetto del P.G.T.

TITOLO II

NORME ATTUATIVE DEL DOCUMENTO DI PIANO

CAPO I

NORME GENERALI

24. Elaborati del Documento di Piano

24.1. Il D.d.P. è costituito dei seguenti elaborati:

- DP.01 Inquadramento territoriale
- DP.02 Istanze di attuazione
- DP.03 Azioni di Piano
- DP.04 Vincoli ricognitivi
- DP.05 Uso del suolo
- DP.06 Sensibilità paesistica
- DP.07 Valori paesistici e urbanità
- DP Schede Ambiti di Trasformazione
- DP. NTA Norme Tecniche di Attuazione
- DP. Relazione illustrativa

24.2. Costituiscono parte integrante del D.d.P.:

- l'aggiornamento dello studio geologico del P.G.T. previgente
- il Documento semplificato del rischio idraulico comunale
- il Piano di Zonizzazione Acustica e il suo aggiornamento
- il Piano Urbano Generale dei Sottoservizi.

25. Dimensionamento per lo sviluppo urbano sostenibile

25.1. Gli obiettivi quantitativi di sviluppo nel periodo di efficacia del D.d.P., derivanti da operazioni di nuova urbanizzazione e/o di nuova costruzione e/o di ristrutturazione urbanistica e/o di recupero del patrimonio edilizio esistente, è dimensionato sul parametro insediativo di 50,00 mq. ad abitante.

25.2. L'analisi delle SL previste e il relativo calcolo degli abitanti insediabili sono documentate dalla Relazione illustrativa del D.d.P.

26. Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

26.1. In ottemperanza a quanto prescritto dalla normazione vigente, sono definiti i criteri perequativi, compensativi e di incentivazione da applicare.

26.2. I criteri indicati nel comma 26.1. si applicano nelle fattispecie di seguito indicate:

- Ambiti di trasformazione
- Ambiti della rigenerazione
- P.d.C.C.

- Aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico, percorsi e viabilità di previsione
- Aree di ricaduta qualitativa e connessione ecosistemica.

26.3. La perequazione urbanistica si articola in:

- Perequazione di comparto
- Compensazione urbanistica
- Altri incentivi.

26.4. La perequazione è ottenuta applicando indici, diversificati, che tengono conto della localizzazione del comparto nel tessuto urbano e degli obiettivi assegnati all'area nel progetto di riqualificazione e di rigenerazione.

26.5. La perequazione di comparto negli Ambiti A.T. e A.R. è ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che la definisce fisicamente, indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi.

26.6. La capacità edificatoria ammessa deve essere realizzata, di norma, sulle aree di concentrazione edificatoria definite dalle Schede degli Ambiti A.T., A.R. e dei P.d.C.C. regolati dal P.d.R.

26.7. La SL generata da aree edificabili in conformità del P.G.T. è commerciabile. Il trasferimento della stessa è sempre subordinato ad atto pubblico di asservimento.

26.8. Ai fini dell'applicazione delle presenti N.T.A., alle aree comprese negli Ambiti A.T., A.R. e negli Ambiti assoggettati a P.d.C.C., se disciplinati con Scheda dedicata, si applicano gli indici di cui al comma 26.9.

26.9. Le Schede degli Ambiti A.T. e A.R. e degli Ambiti soggetti a P.d.C.C. prevedono la realizzazione degli interventi edificatori sulle aree attraverso l'applicazione dei parametri edificatori di seguito indicati:

a) Indice proprio

L'indice proprio è la capacità edificatoria attribuita all'ambito territoriale dall'indice edificatorio ammesso nel comparto.

b) Indice premiale

L'indice premiale è la capacità edificatoria pari al 20% della SL generata dall'indice proprio conferito all'A.T. Tale incentivo premiale è concesso a fronte dell'impegno dell'Operatore a realizzare almeno uno degli obiettivi di interesse pubblico e generale di seguito elencati:

- E.R.S. - Realizzazione di unità abitative di E.R.S. in misura pari al 15% della SL sia in caso di Edilizia Convenzionata in vendita sia di Edilizia Convenzionata in locazione.
- Efficienza energetica e sviluppo sostenibile - Realizzazione di interventi finalizzati al miglioramento ecologico delle prestazioni qualitative degli edifici e al risparmio energetico. Condizione necessaria al fine dell'attivazione delle suddette quote premiali è che le proposte progettuali presentate garantiscano il conseguimento della costruzione di edifici ad elevata efficienza energetica NZEB con verifiche delle prestazioni secondo criteri Cened di Regione Lombardia.
- Spazio Pubblico - Realizzazione diretta di opere di interesse pubblico e di riqualificazione individuate nelle aree A.R.Q. evidenziate dall'elaborato PS.01 - Servizi esistenti e strategie.
- Cessione al Comune di aree destinate a servizi.

26.10. L'elenco delle premialità può essere integrato e/o modificato con specifica Deliberazione della Giunta Comunale.

26.11. Le opere pubbliche individuate nella Scheda d'Ambito, che si possono qualificare come opere di urbanizzazione primaria, potranno essere oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e cessione al Comune.

Dovranno comunque essere corrisposti a quest'ultimo gli oneri di urbanizzazione secondaria e la quota del contributo di costruzione commisurata al costo di costruzione.

27. Vincoli

27.1. Nell'elaborato "DP.04 Vincoli ricognitivi" sono illustrati i vincoli esistenti sul territorio comunale al momento dell'approvazione del D.d.P.

27.2. Ogni intervento edilizio dovrà rispettare lo stato dei vincoli esistenti al momento della sua presentazione.

CAPO II

TRASFORMAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA

SEZIONE I

AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA

28. Ambiti di Trasformazione Urbana

28.1. Gli A.T. individuati dal D.d.P. hanno carattere di rilevanza sulla riorganizzazione del tessuto urbano; sono individuati mediante indicazione numerica e perimetrazione in cartografia e sono disciplinati singolarmente nelle Schede di Indirizzo progettuale allegate alle presenti N.T.A. che costituiscono parte integrante del D.d.P.

28.2. Gli interventi ammessi all'interno degli A.T. sono prevalentemente volti al recupero di aree interessate da fenomeni di dismissione e/o sottoutilizzo e in generale alla riqualificazione urbanistica e paesistico-ambientale attraverso:

- la realizzazione di spazi privati e pubblici di interesse collettivo a scala urbana e a scala di quartiere;
- l'insediamento, ove previsto, di funzioni produttive artigianali innovative;
- la localizzazione di nuova offerta di spazi residenziali, commerciali e produttivi all'interno di ambiti già urbanizzati;
- l'individuazione di quote di edilizia convenzionata, compresa quella in locazione, ed in particolare definizione di ambiti di edilizia sociale all'esterno degli A.T.

28.3. Gli interventi edilizi ed urbanistici negli A.T. sono subordinati all'approvazione di P.A. e/o Pd.C.C.

28.4. Sulle aree classificate in A.T. l'A.C. valuta la richiesta del privato di approvazione di un P.A. o di un Programma Integrato di Intervento indicando le caratteristiche dell'intervento con l'applicazione dei criteri compensativi e perequativi previsti.

28.5. Le aree per servizi pubblici e di uso pubblico localizzate negli A.T. sono specificamente destinate agli scopi e alle funzioni stabilite dal P.d.S.

28.6. Per le aree classificate negli A.T., le Schede di indirizzo progettuale indicano le prescrizioni specifiche di intervento in relazione alla destinazione, agli indici di edificabilità, all'assetto urbanistico e le altre prescrizioni particolari.

28.7. La rappresentazione di progetto urbanistico indicata nelle Schede di indirizzo progettuale del P.G.T. ha efficacia indicativa e orientativa e non prescrittiva; essa, quindi, non è vincolante. È facoltà dell'A.C., nel corso de procedimento di approvazione del P.P., ridefinire il sopra indicato progetto urbanistico nonché disporre la monetizzazione dell'obbligo di cessione delle aree con destinazione a standard e verde.

29. Ambiti di Rigenerazione Urbana

29.1. Il D.d.P. individua nell'elaborato "DP.03 Azioni di Piano" gli Ambiti A.R., ai sensi della normazione vigente, identificandoli mediante indicazione numerica e perimetrazione in cartografia.

29.2. Gli Ambiti A.R. sono disciplinati singolarmente nelle Schede di Indirizzo progettuale allegate alle presenti N.T.A.

29.3. Agli Ambiti A.R. si applicano le disposizioni e gli incentivi previsti dalla normazione vigente e i criteri attuativi definiti dagli art. 86 e seguenti delle presenti N.T.A.

SEZIONE II

REGOLE GENERALI E PARAMETRI URBANISTICI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA

30. Master Plan

30.1. I soggetti attuatori dei sub-comparti dell'intero Ambito AR 01, prima di chiedere l'approvazione dei PP.AA., dovranno presentare un quadro unitario di riferimento o "Master Plan", finalizzato a dimostrare la coerenza del proprio intervento con gli obiettivi generali di organizzazione inerenti all'intero Ambito e il conseguimento delle dotazioni pubbliche attese nonché a garantire la fattibilità degli interventi.

30.2. Il "Master Plan" dovrà avere i seguenti contenuti:

- individuazione di tutte le proprietà comprese nell'Ambito AR 01;
- indicazione delle condizioni di accessibilità, circolazione e sosta all'interno dell'Ambito e nell'immediato intorno nelle diverse fasi di attuazione;
- Indicazione dell'entità e distribuzione di massima delle capacità edificatorie e delle rispettive destinazioni funzionali ammissibili;
- individuazione di massima degli interventi di adeguamento della rete viaria e delle infrastrutture in sottosuolo;
- ripartizione dell'Ambito in più sub-comparti, con la dimostrazione che la conformazione o l'estensione del singolo comparto di P.A. non pregiudichi l'attuazione della restante parte dell'Ambito;
- indicazione delle aree per servizi pubblici e fabbisogno di nuovi servizi indotto dalle ipotesi progettuali elaborate, in particolare per gli ambiti a verde pubblico, i parcheggi pubblici o di uso pubblico, con la dimostrazione che le opere pubbliche da realizzare nel contesto dell'esecuzione del singolo P.A. abbiano il carattere di lotto funzionale autonomo e risultino fruibili anche in pendenza dell'attuazione degli altri eventuali sub-comparti di P.A.

30.3. Il “Master Plan” può essere aggiornato in occasione della presentazione di ciascun P.A. nel rispetto delle coerenze e degli obiettivi indicati nei commi precedenti.

31. Regole e parametri urbanistico - edilizi

31.1. Nell’attuazione degli interventi negli Ambiti A.T. e A.R. si applicano, ove non diversamente disposto, le regole e i parametri urbanistico - edilizi previsti dalle presenti N.T.A. rispetto al P.d.R.

31.2. Agli Ambiti A.T. e A.R. si applica altresì la disciplina prevista dal P.d.S. La quota di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale evidenziata dalla Scheda di ciascun Ambito A.T. e A.R. è da considerarsi quantità che dev’essere reperita in conformità del P.d.S. In alcuni Ambiti A.T. la scheda prescrive la dotazione - in caso di incremento volumetrico premiale - di aree aggiuntive quale standard di qualità individuato in funzione della dimensione, dislocazione e caratteristiche funzionali dell’insediamento e del suo rapporto con i caratteri ambientali e paesistici.

31.3. L’eventuale quota di aree da cedere a titolo gratuito all’A.C. per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale riferita a indici premiali ed incentivi volumetrici, eccedente quella minima individuata dalle specifiche Schede d’Ambito, può essere reperita all'esterno degli Ambiti A.T. e A.R. Su richiesta dell’A.C., in luogo della cessione le aree possono essere asservite all’uso pubblico perpetuo. L’A.C. può ammettere, in luogo della cessione o dell’asservimento all’uso pubblico delle aree, interventi in aree già di proprietà comunale finalizzati alla riqualificazione, all’adeguamento e al potenziamento di spazi ed edifici di uso pubblico nonché la monetizzazione dell’obbligo di cessione/asservimento delle aree ai sensi dell’art. 51 delle presenti N.T.A.

31.4. Rispetto alle aree da destinare obbligatoriamente a verde pubblico, l’A.C. ha la facoltà di disporre, in luogo della cessione in proprietà, il loro asservimento all’uso pubblico perpetuo, ponendo a carico del soggetto proprietario gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria dell’area per tutta la durata dell’asservimento.

32. Interventi su edifici esistenti negli Ambiti di Trasformazione e Rigenerazione Urbana

32.1. In pendenza dell’attuazione delle previsioni relative a ciascun Ambito A.T. e A.R., gli interventi sugli edifici esistenti all’interno degli stessi sono assentiti con titolo abilitativo semplice e possono consistere esclusivamente nella manutenzione ordinaria e straordinaria di detti edifici, con esclusione della possibilità di modificarne la destinazione d’uso.

SEZIONE III

REGOLE SPECIALI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA A VOCAZIONE RESIDENZIALE E PRODUTTIVA

33. Ambiti di Trasformazione e Rigenerazione Urbana a vocazione residenziale

33.1. Negli Ambiti A.T. e A.R. a vocazione residenziale, ove prevista dalla relativa Scheda d'Ambito o assunta come condizione per conseguire volumetrie premiali come previsto dall'art. 26 delle presenti N.T.A., la quota del 15% della SL destinata a residenza dev'essere convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

34. Ambiti di Trasformazione e Rigenerazione Urbana a vocazione produttiva

34.1. Negli Ambiti A.T. e A.R. a vocazione produttiva la quota del 15% della SL realizzabile in base alla capacità edificatoria dev'essere realizzata con criteri tipologici orientati a consentirne l'utilizzo da parte di aziende del settore artigianale.

CAPO III

RETE ECOLOGICA COMUNALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

35. Rete Ecologica Comunale

35.1. In conformità degli indirizzi generali di tutela di cui all'art. 10 delle N.T.A. del P.T.C.P. di Como e delle prescrizioni della Deliberazione della Giunta Regionale 24/11/2008, n. VIII/8515, il D.d.P. individua all'interno del territorio comunale lo Schema della R.E.C.

35.2. Il D.d.P. e il P.d.S. descrivono la R.E.C. anche con specifici elaborati grafici (PS.02 Rete Ecologica Comunale). La definizione degli elementi costituenti la R.E.C. e la sua disciplina sono regolate dall'art. 50 delle presenti N.T.A.

35.3. La R.E.C.:

a) recepisce e dettaglia i contenuti e gli elementi costitutivi della Rete Ecologica Provinciale, così come definita dall'art. 11 delle N.T.A. del P.T.C.P. di Como;

b) recepisce gli elementi costitutivi della Rete Ecologica Regionale come definita dalla Deliberazione della Giunta Regionale 10/12/2009, n. VIII/10962;

c) considera gli ambiti della "Rete dell'urbanità e della naturalità diffusa" come illustrata nell'elaborato "DP.07 Valori paesistici e urbanità" del D.d.P., come portatori di un ruolo strategico per la definizione del paesaggio costruito e degli spazi aperti del territorio; il P.d.S. ne evidenzia interventi prioritari per la riqualificazione e il consolidamento degli spazi di uso pubblico e delle azioni ambientali e paesistiche.

35.4. La R.E.C. è prodromica alla definizione dei seguenti strumenti:

- Carta della sensibilità paesistica dei luoghi del D.d.P.
- Ambiti di valore paesistico, ambientale ed ecologico definiti dal P.d.R.

36. Sensibilità paesistica

36.1. Il P.G.T., nell'elaborato "DP.06 Sensibilità paesistica" del D.d.P., individua quattro classi di sensibilità paesistica del territorio comunale e alcuni elementi di rilevanza ambientale, che segnalano livelli di speciale attenzione per gli interventi di trasformazione urbanistico - edilizia. Alla presentazione dei progetti edilizi dovrà essere allegata la specifica Scheda di esame dell'impatto paesistico del progetto con la quale dovrà essere dimostrata la coerenza dello stesso con tutti i contenuti dell'elaborato sopra richiamato in relazione all'inserimento dell'opera nel contesto.

36.2. La determinazione della sensibilità paesistica dei siti, nel rispetto della normazione vigente in materia, avviene attraverso la definizione di classi di sensibilità paesistica a cui segue l'individuazione di classi di intervento e di procedure per la valutazione paesistica dei progetti. La definizione delle classi di sensibilità paesistica individuate per il territorio comunale di Ponte Lambro è stata determinata in base a tre differenti criteri di valutazione:

- a)* criterio morfologico-strutturale; la sensibilità paesistica è correlata alle tracce identitarie sia di fattori naturalistici che di fattori antropici;
- b)* criterio vedutistico; la sensibilità paesistica è correlata all'identificazione di elementi con particolare valore percettivo per valori panoramici e relazioni visive rilevanti;
- c)* criterio simbolico; la sensibilità paesistica è correlata all'individuazione e definizione di elementi a cui la comunità locale attribuisce valori simbolici al di là dei valori oggettivi quali, ad esempio, i luoghi oggetto di celebrazioni o i luoghi di culto.

TITOLO III

NORME ATTUATIVE DEL PIANO DEI SERVIZI

CAPO I

NORME GENERALI

37. Contenuto del Piano dei Servizi

37.1. Il P.d.S. individua le aree destinate a servizi, distinte nelle seguenti tipologie:

- Attrezzature civiche, di uso pubblico e sociali (AC)
- Attrezzature sovracomunali (ACS)
- Attrezzature per il culto (AR)
- Attrezzature scolastiche (AI)
- Attrezzature per lo sport (AS)
- Parcheggi (P)
- Parcheggi commerciale/produttivo (Pp)
- Verde e verde attrezzato (V)
- Impianti tecnologici (IT)

37.2. Sono parti integranti del sistema dei servizi definito dal P.d.S. anche le seguenti aree disciplinate dal P.d.R.:

- Aree V.A.P.
- Aree A.R.Q.

37.3. Le prescrizioni del P.d.S., concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno efficacia vincolante.

37.4. Non configurano vincoli espropriativi e non sono soggette a decadenza le previsioni del P.d.S. che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della Pubblica Amministrazione.

37.5. Le previsioni di aree per servizi interne agli Ambiti A.T. individuati dal D.d.P., in quanto non conformati, non configurano vincoli espropriativi.

38. Elaborati del Piano dei Servizi

38.1. Il P.d.S. è costituito dai seguenti elaborati:

- PS.01 Servizi esistenti e strategie
- PS.02 Rete Ecologica Comunale
- PS.03 Linee Guida per la Qualità urbana e la Mobilità lenta.

39. Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

39.1. Sono servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale:

- a) i servizi e le attrezzature esistenti aventi i requisiti prescritti dalla normazione vigente;
- b) i servizi e le attrezzature pubbliche realizzati per iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di PP.AA., della programmazione negoziata e dei P.d.C.C.;
- c) i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o d'interesse generale, regolati da Convenzione, atto di asservimento o da Regolamento d'uso oppure da atto di accreditamento emanato da altro organismo competente in base alla normazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel Comune e di quella non residente eventualmente servita;
- d) gli interventi di edilizia residenziale pubblica; gli interventi di housing sociale e/o di edilizia convenzionata;
- e) i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato.

40. Classificazione dei servizi

40.1. La classificazione dei servizi è effettuata nell'elaborato "PS.01 Servizi esistenti e strategie". Essa è definita in rapporto all'utenza del servizio stesso e in relazione alla valenza sistemica del servizio per l'organizzazione urbana e territoriale.

40.2. I servizi sono classificati nelle seguenti categorie suddivise in servizi a scala locale e servizi a scala territoriale.

A. Servizi alla persona

Sono i servizi destinati alle persone che risiedono o transitano nel Comune. Essi sono così classificati:

- AC: Attrezzature civiche, di uso pubblico, sociali
- AI: attrezzature per l'istruzione
- AR: attrezzature religiose
- AS: attrezzature per lo sport
- ASC: attrezzature sovracomunali
- IT: impianti tecnologici
- P: parcheggi pubblici e di uso pubblico
- PA: parcheggi per attività produttive
- 10 S: stazione ferroviaria

B. Servizi del verde e delle aree non edificate

Sono i servizi destinati al disegno dello spazio ineditato e alla conservazione del suolo libero della città. Essi sono così classificati: AV: aree verdi pubbliche e di uso pubblico.

Pur non classificate come standards e servizi, altre aree disciplinate dal P.d.R. concorrono alla definizione del sistema del verde urbano e della costituzione della rete di connessione ecologica e paesistica del P.G.T. e precisamente:

- Aree V.A.P.
Aree prevalentemente inedificate e di regime privato. Sono disciplinate dal P.d.R. e si caratterizzano sempre per il valore ecologico e ambientale della permeabilità dei suoli, talvolta per qualità vegetazionale o per rilevanza percettiva nel contesto paesistico. Le disposizioni attuative sono prescritte dagli art. 120 e seguenti delle presenti N.T.A.
- Connessioni arboree a filare e siepi.
Comprendono gli interventi di rinaturalizzazione urbana delle arterie veicolari all'interno della città pubblica. Costituiscono possibili aree di atterraggio delle azioni compensative previste dalle presenti N.T.A. quali Aree A.R.Q.

C. Servizi alla mobilità

Sono i servizi destinati alle diverse forme della mobilità. Essi sono così classificati:

- Parcheggi (P)
- Parcheggi commerciale/produttivo (Pp)
- Viabilità veicolare.
- Viabilità ciclopedonale.

D. Servizi tecnologici e ambientali

Sono le attrezzature destinate alla fornitura di determinati servizi quali il gas, l'acqua, etc..., oppure allo smaltimento dei rifiuti. Essi sono così classificati:

- Impianti tecnologici (IT)

41. Attuazione del Piano dei Servizi

41.1. Il P.d.S. coordina l'attuazione dei servizi a carattere locale (urbanizzazioni primarie e secondarie) e generale (servizi urbani e sovracomunali) e ne indica la localizzazione, dimensione e fattibilità sia ai fini della verifica di adeguatezza delle aree destinate a servizi, sia della qualità di fruizione e accessibilità da parte della popolazione. Le previsioni del P.d.S. si attuano tramite:

- a) l'acquisizione pubblica delle aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale e la realizzazione pubblica di queste ultime;
- b) esecuzione diretta del servizio da parte dei privati.

42. Compensazione e perequazione

42.1. Le aree individuate nell'elaborato PS.01 Servizi esistenti e strategie del P.d.S., destinate a servizi in progetto e ad Aree A.R.Q., che non siano comprese all'interno di comparti assoggettati a P.A. e/o a P.d.C.C., possono essere oggetto di interventi per la realizzazione di opere pubbliche a titolo di compensazione.

42.2. Ai fini dell'applicazione delle presenti N.T.A., le aree comprese negli Ambiti A.T. e A.R. non conformate definite dal D.d.P. e le Aree comprese negli Ambiti soggetti a P.d.C.C. individuati dal P.d.R., ove precisato

dalle rispettive Schede d'Ambito, sono disciplinate dagli indici volumetrici di cui all'art. 26 delle presenti N.T.A.

42.3. I titolari di diritti edificatori hanno facoltà di conferire gli stessi, a titolo gratuito od oneroso, alle Aree comprese negli Ambiti A.T. e a quelle soggette a P.d.C.C., ove sia riconosciuta la differenziazione di indici. La cessione dei diritti edificatori è subordinata ad atto pubblico di asservimento volumetrico.

43. Aree destinate a Servizi

43.1. Le destinazioni delle aree a servizi individuate dal P.d.S. sono quelle di cui alla categoria funzionale servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. Nelle aree destinate a servizi è consentita la realizzazione di limitate attività di cui alla categoria funzionale terziario-commerciale, non superiori al livello dimensionale dell'esercizio di vicinato, solo qualora abbiano un ruolo ausiliario e strumentale al servizio di cui costituiscono pertinenza, riconosciuto e autorizzato dalla competente Autorità Amministrativa.

43.2. Negli Ambiti A.T., A.R. e/o soggetti a P.d.C.C. la previsione cartografica di aree a servizi potrà essere modificata in ragione di un migliore assetto paesistico-ambientale e di funzionalità urbanistica, fermo restando il rispetto della dotazione minima prevista e delle zone di edificabilità indicate dalle relative Schede d'Ambito.

43.3. Le aree destinate a servizi potranno essere reperite anche all'esterno dell'Ambito di intervento.

43.4. Ai fini della fruizione dell'indice premiale previsto dall'art. 26 delle presenti N.T.A. la determinazione della partecipazione alla spesa per la realizzazione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico sulle Aree A.R.Q. da parte dell'Operatore avverrà applicando alla SL premiale il valore di monetizzazione della cessione/asservimento di aree ex art. 51 delle presenti N.T.A.

43.5. L'A.C., anche su richiesta del privato, valuterà l'opportunità della cessione di aree e attrezzature destinate a servizi. In tal caso, potranno essere interessate aree e/o attrezzature di interesse ambientale, per infrastrutture e viabilità, con particolare evidenza per i percorsi ciclo-pedonali.

CAPO II

DOTAZIONI DI ATTREZZATURE

SEZIONE I

ATTREZZATURE NEI PIANI ATTUATIVI E NEI PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI

44. Dotazione minima di attrezzature nei Piani Attuativi e nei Permessi di Costruire Convenzionati e realizzazione di opere in sostituzione della cessione di aree per servizi

44.1. L'entità e la tipologia dei servizi nei PP.AA. e nei P.d.C.C., se non diversamente quantificate dalle specifiche Schede di Ambito del D.d.P., devono corrispondere ad un minimo di:

- 30 mq/ab per la destinazione residenziale, calcolata rispetto al parametro di 150,00 mc/ab.;
- 100% della SL per le destinazioni terziarie e commerciali al dettaglio, con esclusione di quanto previsto al comma 44.3. per gli esercizi di vicinato;
- 20% della SL per le destinazioni produttive.

44.2. Nei PP.AA. e nei P.d.C.C. - ferma restando la cessione di aree indicata negli Ambiti A.T. del D.d.P. e nei comparti del P.d.R. - in luogo della cessione di aree per servizi è possibile la realizzazione di attrezzature pubbliche, comunque da cedere a titolo gratuito al Comune, aventi valore non inferiore alle aree non cedute e cumulabile con la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo dei relativi oneri, ammessa in base alla disciplina legislativa vigente e consistenti in:

- alloggi di edilizia residenziale pubblica, anche esterni all'ambito, ivi compresa la manutenzione di alloggi esistenti;
- spazi per attività culturali, ricreative, didattiche, sportive o assistenziali;
- riqualificazione e arredo di spazi pubblici di relazione.

44.3. Gli esercizi commerciali di vicinato non determinano la necessità di reperire ulteriore dotazione di servizi nei N.A.F. e negli ambiti a prevalente destinazione residenziale del T.U.C. Essi, invece, comportano la necessità di incrementare la dotazione di servizi negli Ambiti per le attività economiche secondo i parametri stabiliti.

44.4. Ogni intervento di trasformazione urbanistico - edilizia che comporti aumento del peso insediativo, compreso il recupero di sottotetti a fini abitativi, concorre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di allacciamento ai pubblici servizi nonché al reperimento delle aree necessarie o alla loro monetizzazione, se prevista.

44.5. Negli ambiti edificabili, per ogni mutamento di destinazione d'uso di aree e edifici con opere edilizie, comportante aumento o variazione del fabbisogno di dotazione di urbanizzazione secondaria, dovrà essere reperita o monetizzata la corrispondente superficie a servizi. Per le destinazioni commerciali non costituenti esercizi di vicinato, il reperimento delle aree a servizi in aumento è dovuto anche in assenza di opere edilizie, con stipulazione di apposita Convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.

SEZIONE II PARCHEGGI E VERDE

45. Dotazione di spazi per parcheggi e di spazi a verde a servizio degli insediamenti

45.1. I parcheggi a servizio degli insediamenti sono classificati nelle seguenti categorie:

- Parcheggi (P)
- Parcheggi commerciale/produttivo (Pp)

Essi sono articolati in:

a) Parcheggi pubblici e di uso pubblico

Sono i parcheggi ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o da Regolamentazioni locali del traffico e della sosta in materia di carico e scarico merci, popolazione residente, utenti diversamente abili.

I parcheggi pubblici sono realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute al Comune; la loro manutenzione e la loro gestione possono tuttavia essere affidate attraverso convenzione dal Comune a soggetti privati.

I parcheggi di uso pubblico sono realizzati su aree di proprietà privata ma asservite all'uso pubblico. Quest'ultimo è disciplinato dall'atto di asservimento e/o da Regolamento d'uso. Gli oneri di manutenzione sono a carico esclusivo del soggetto titolare del diritto di proprietà dell'area per tutta la durata dell'asservimento.

b) Parcheggi privati pertinenziali.

I parcheggi privati pertinenziali sono costituiti da aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento e sono regolati dall'art. 46 delle presenti N.T.A.

45.2. Nell'esecuzione dei PP.AA., all'interno della superficie destinata alle urbanizzazioni secondarie dovrà essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico, da ricavare all'interno del comparto assoggettato a pianificazione attuativa, nella misura di:

* n. 1 posto auto ogni 120,00 mq di SL destinata alla residenza e per le altre destinazioni considerate complementari o accessorie alla residenza, compresi gli esercizi commerciali di vicinato;

* n. 1 posto auto ogni 200,00 mq di SL per la destinazione produttiva

* n. 1 posto auto ogni 50,00 mq di superficie di vendita, esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, e di superficie delle attività terziarie.

45.3. Ai fini della sostenibilità ambientale negli interventi inerenti nuove costruzioni e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione totale dev'essere individuata, ove non indicato negli elaborati del P.d.S. specifica prescrizione quantitativa, una congrua dotazione di verde piantumato con minimo 1 albero/15,00 mq a verde a servizio degli utenti di edifici privati con le seguenti dotazioni:

a) 5,00 mq ogni 30,00 mq di SL con un minimo di 150,00 mq per edifici pluri-residenziali oltre n. 4 alloggi;

b) 10,00 mq ogni 100,00 mq di SL, con un minimo di 150,00 mq per le medie strutture di vendita;

c) 3,00 mq ogni 30,00 mq di SL per le strutture ricettive;

d) 1,00 mq ogni 25,00 mq di SL con un minimo di 150,00 mq per gli insediamenti produttivi con oltre mq. 2.000,00 di SL.

La dotazione privata di verde non può essere monetizzata.

Se la dotazione non è totalmente realizzabile in loco, la quota mancante dovrà essere utilizzata per l'attuazione di aree a verde pubblico individuate dall'A.C.

45.4. Le disposizioni dei commi precedenti sono derogate per gli interventi nei N.A.F. individuati dal P.d.R.

46. Dotazione di parcheggi pertinentziali

46.1. In tutti gli interventi edilizi diretti comportanti incremento delle unità abitative e/o immobiliari devono essere realizzate le quantità minime di aree a parcheggio a servizio della zona con i seguenti dimensionamenti:

a) per gli usi residenziali e i servizi connessi in quota parte della dotazione obbligatoria di 1,00 mq ogni 10,00 mc e, comunque, con un minimo di 1 posto auto ogni unità immobiliare residenziale;

b) in tutti gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione totale, per ogni funzione urbana, la dotazione di parcheggi privati prescritta dalla normazione dev'essere realizzata in sottosuolo, salvo che non ne sia dimostrata l'impossibilità.

46.2. Per altri usi diversi dal residenziale va specificata la presenza delle seguenti quantità minime:

- terziario direzionale: 1 posto auto / 100,00 mq di SL
- commerciale: 1 posto auto / 50,00 mq di SL
- artigianato di servizio: 1 posto auto / 200 mq di slp
- produttivo tradizionale: 1 posto auto / 300,00 mq di SL (con esclusione delle aree di magazzino)
- esercizi pubblici:

ricettivo, ristoranti, bar e simili: 1 posto auto / 25,00 mq di SL

discoteche, teatri, cinema, sale gioco: 1 posto auto / 25,00 mq di SL

servizi socio-sanitari, strutture sanitarie private, case per anziani: 1 posto auto / 100,00 mq di SL

46.3. Nel caso di frazioni superiori al 30% si calcolerà un intero posto auto; la superficie di ogni posto auto deve essere di almeno 12,00 mq se in stalli aperti e 18,00 mq se in box chiusi.

46.4. Nel caso di edifici con destinazione ad usi plurimi, la dotazione delle aree di parcheggio deve corrispondere, per ogni singola porzione, alle proporzioni indicate per le specifiche destinazioni.

46.5. Le suddette quantità per le nuove costruzioni debbono essere reperite nell'ambito delle aree oggetto di interventi soggetti a P.d.C. all'interno o all'esterno del lotto asservito, ovvero all'interno della superficie fondiaria negli interventi subordinati a P.A. Possono essere altresì individuati in sottosuolo di spazi pubblici purché non ne limitino l'uso pubblico, previa concessione onerosa da parte della competente Autorità Amministrativa.

46.6. Nei N.A.F. possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue a quelle oggetto dell'intervento poste entro un raggio di 300,00 mt dalla stessa e vincolate, a cura del soggetto attuatore, a tale funzione.

46.7. In caso di nuova realizzazione di un parcheggio in soprassuolo e in caso di manutenzione straordinaria di un parcheggio esistente in soprassuolo l'area destinata a parcheggio dovrà essere opportunamente piantumata osservando il parametro di 1 albero di alto fusto a pronto effetto ogni 2 posti auto al fine di garantire i servizi ecosistemici.

Per le funzioni produttive tale parametro si riduce a 1 albero ogni 4 posti auto. Laddove sia dimostrata l'impossibilità di piantumazione in loco, la piantumazione potrà essere effettuata nel perimetro del lotto di intervento; in subordine, in altre aree pubbliche indicate dalla A.C.

SEZIONE III

AMBITI DESTINATI AD ALTRE ATTREZZATURE

47. Infrastrutture per la mobilità

47.1. L'ambito delle infrastrutture della mobilità comprende le sedi e relative pertinenze di infrastrutture stradali e infrastrutture del trasporto su ferro.

47.2. Il P.d.S. individua gli ambiti delle infrastrutture stradali esistenti e il tracciato di quelle di progetto.

47.3. Le fasce di rispetto costituiscono arretramenti all'edificazione, ai sensi degli art. 16, 17 e 18 del Codice della Strada e degli artt. 26, 27 e 28 del Regolamento di attuazione dello stesso per quanto riguarda le infrastrutture stradali.

47.4. Gli impianti di distribuzione di carburanti per uso autotrazione sono regolati dalla normazione legislativa e regolamentare di settore. L'autorizzazione per l'installazione di nuovi impianti o per la ristrutturazione totale di impianti esistenti è subordinata alle verifiche di compatibilità con i requisiti di sicurezza sanitaria, ambientale e viabilistica.

47.5. Negli impianti di distribuzione di carburanti è ammesso l'insediamento di attività di vendita al dettaglio e somministrazione, nel limite degli Esercizi di Vicinato di cui alle N.T.A. relative al P.d.R., quali attività accessorie e, comunque, non prevalenti rispetto all'attività principale di distribuzione del carburante.

47.6. Le indicazioni grafiche di tracciato di progetto del P.G.T. hanno valore di massima fino alla redazione di specifico progetto esecutivo.

47.7. La strada veicolare di nuova previsione è classificata come viabilità urbana locale ai sensi del Codice della Strada. Essa dev'essere ad unico senso di marcia e attrezzata anche per la viabilità ciclopeditone nonch  dotata di dispositivi di connessione ecologica tra le aree a verde attraversate.

47.8. I tracciati della viabilit  ciclopeditone in progetto comprendono sia sedimi di nuova formazione sia esistenti ciclabili, praticabili e/o da riqualificare.

47.9. I sedimi stradali possono essere oggetto di interventi di riqualificazione per effetto di standards qualitativi e/o compensazione urbanistica.

47.10. L'A.C. pu  definire allineamenti diversi per le recinzioni a delimitazione della sede stradale o imporre maggiori arretramenti, in relazione allo stato dei luoghi e dell'edificazione esistente ovvero qualora esistano giustificati motivi di interesse generale.

Per strade esistenti in situazioni urbanistiche consolidate valgono i calibri stradali esistenti, fatta salva la possibilit  da parte dell'A.C. di predisporre appositi progetti di riqualificazione e adeguamento della viabilit  in conformit  dell'Elaborato "PS.04 Linee guida per la Qualit  urbana e la Mobilit  lenta".

48. Attrezzature collettive o di interesse generale

48.1. Gli ambiti riservati alle attrezzature collettive di interesse generale sono disciplinati dal P.d.S.

48.2. Le destinazioni ammesse negli ambiti riservati alle attrezzature collettive di interesse generale sono cos  articolate:

A. Attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali

- Insediamenti scolastici: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
- Attività e insediamenti di carattere religioso, sanitario, di pubblica amministrazione, mercati;
- Biblioteche, centri di quartiere, centri civici;
- Parcheggi pubblici ed attrezzature per il verde di zona, parchi pubblici;
- Attività sportive, ricreative e per il tempo libero.

B. Attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e direzionali per parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.

48.3. Nei limiti delle previsioni di P.G.T. è ammessa la realizzazione di interventi a mezzo di progetti specifici conformi alla vigente normazione in materia e previa autorizzazione o concessione conformemente ai seguenti parametri urbanistico-edilizi:

A. Servizi di Interesse comune

Altezza H = 10,50 m

Salvo speciali attrezzature tecnologiche, compatibilmente con l'ambiente circostante.

Indice di edificabilità IF = 1 mq/mq

Indice di copertura IC = 40%

Sono fatti salvi gli indici edificatori esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia.

È ammessa la residenza esclusivamente riservata a custodia.

Dotazione di parcheggi di uso pubblico in rapporto al numero di utenti e, comunque, non inferiore al 10% della superficie fondiaria.

B. Servizi di interesse sovracomunale

Altezza H = 12,00 m

Indice di edificabilità IF = esistente con ampliamento del 20% "*una tantum*".

Indice di copertura IC = esistente con ampliamento del 20% "*una tantum*".

Gli ampliamenti "*una tantum*" possono essere attuati mediante la costruzione di corpi edilizi autonomi e separati solo per rispondere a motivate esigenze tecnico - funzionali dei servizi offerti.

Sono fatti salvi gli indici edificatori esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia.

Dotazione di parcheggi di uso pubblico in rapporto al numero di utenti e, comunque, non inferiore al 10% della superficie fondiaria.

C. Servizi per l'Istruzione

Altezza H = 10,50

Indice di edificabilità IF = 1 mq/mq

Indice di copertura IC = 40%

Dotazione di parcheggi di uso pubblico in rapporto al numero di utenti e, comunque, non inferiore al 5% della superficie fondiaria.

D. Attrezzature Sportive

Altezza H. 10,50 m. per Impianti
H. 8,00 m. altri immobili

Indice di edificabilità IF = 1 mq/mq

Indice di copertura IC = 40%

Le coperture stagionali non sono conteggiate in IC.

Le altezze per Impianti sono derogabili solo per speciali attrezzature tecnologiche e/o rispondenza a requisiti tecnici funzionali normativi e solo ritenute compatibili con l'ambiente circostante.

Dotazione di parcheggi di uso pubblico in rapporto al numero di utenti e, comunque, non inferiore al 10% della superficie fondiaria.

E. Servizi di interesse comune, istruzione e sportivi erogati da Enti Religiosi

Altezza H = 10,50 m

Indice di edificabilità IF = 1 mq/mq

Indice di copertura IC = 40%

Sono fatti salvi gli indici edificatori esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia.

Dotazione di parcheggi di uso pubblico in rapporto al numero di utenti e, comunque, non inferiore al 10% della superficie fondiaria.

F. Servizi cimiteriali, impianti tecnologici

Altezza H = 7,00 m

Indice di copertura IC = 30%

Dotazione di parcheggi di uso pubblico in rapporto al numero di utenti e, comunque, non inferiori al 10% della superficie fondiaria.

G. Aree di Verde pubblico

Non è ammessa edificazione ad eccezione di manufatti per il gioco, chioschi per ricovero attrezzature con superficie massima di 20,00 mq e altezza massima 3.50 m purché integrati paesisticamente.

48.4. Ai fini della dotazione di standard possono essere conteggiati i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o cedute all'A.C., nonché servizi ed attrezzature anche private, di uso pubblico o di interesse generale regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati.

Essi sono computati in misura corrispondente all'effettiva consistenza delle rispettive SL, realizzate anche in sottosuolo o con tipologia pluriplano, e relative aree di pertinenza.

48.5. Ai fini della verifica della dotazione di servizi e attrezzature standard sono computabili le SL realizzate anche nel sottosuolo e con tipologia pluriplano e relative aree di pertinenza.

48.6. Nei PP.AA. le aree destinate a standard urbanistici, spazi ed attrezzature pubbliche indicati nel P.d.S. potranno, in sede di progettazione, essere allocate diversamente da come indicato, purché all'interno del perimetro del P.A. e nel rispetto dei limiti quantitativi e di destinazione previsti. Qualora le aree standard siano indicate nell'azzonamento in adiacenza al P.A. la progettazione dello stesso potrà essere estesa anche alle medesime qualora sia opportuno per la qualità tipo-morfologica di assetto dell'intero comparto.

48.7. È ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie su aree pubbliche a cooperative, Enti o privati che, realizzando attrezzature a proprie spese sulle stesse e con progetto conforme alle esigenze collettive, assumano la gestione del servizio con le modalità e per una durata temporale che l'A.C. provvederà a definire con apposita Convenzione.

49. Impianti tecnologici

49.1. Le zone IT sono costituite da parti del territorio comunale destinate ad impianti tecnologici di interesse pubblico (serbatoi e attrezzature acquedotto comunale, impianti di depurazione acque, cabine di trasformazione dell'energia elettrica, attrezzature telefoniche, raccolta differenziata rifiuti urbani, etc...) esistenti o da realizzare.

49.2. Le modalità di intervento consentite sono: la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento degli impianti esistenti, la costruzione di nuovi impianti per comprovate esigenze tecnologiche o di pubblica utilità.

49.3. Negli interventi di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione devono essere previste opere a verde od interventi atti al mascheramento ed all'attenuazione dell'impatto ambientale e paesistico dei manufatti.

50. Rete Ecologica Comunale

50.1. Il P.G.T. recepisce la Rete Ecologica Regionale e la Rete Ecologica Provinciale e disciplina la R.E.C. come individuata negli elaborati "DP.01 Inquadramento territoriale" del D.d.P. e "PS.02 Rete Ecologica Comunale" del P.d.S. secondo gli indirizzi di cui all'art. 35 delle presenti N.T.A.

50.2. Sono componenti e strutturano gli elementi costitutivi della R.E.C.:

- le aree agricole
- gli ambiti boscati
- le aree di cessione negli A.T. e negli A.R.
- le aree di ricaduta qualitativa e di connessione ecosistemica locale
- i corsi e gli specchi d'acqua (Regolamento in materia di polizia idraulica)
- gli spazi pubblici, orti, parchi e aree verdi pubbliche e private.

50.3. Per le aree costitutive della R.E.C. valgono i seguenti indirizzi specifici da osservarsi nell'esecuzione degli interventi come disciplinati dal P.G.T.:

- le "connessioni ecosistemiche di interesse locale" dovranno garantire la connessione tra i serbatoi di naturalità posti nei grandi spazi aperti esterni all'edificio e il sistema delle aree verdi interno al T.U.C. attraverso la realizzazione di interventi di potenziamento degli spazi aperti e permeabili, filari alberati e/o ricucitura e integrazione di quelli esistenti, parterre verdi con sistemazioni vegetali ai lati delle infrastrutture viarie e fasce arboreo-arbustive all'interno di aree verdi esistenti o in previsione ai margini delle infrastrutture, parcheggi alberati e riqualificazione delle superfici esistenti, percorsi ciclo-pedonali e riqualificazione del reticolo idrico superficiale;
- è riconosciuta una fascia di tutela di m 3,00 delle connessioni ecologiche lungo le infrastrutture stradali sulle aree di proprietà pubblica e privata; in tale fascia è previsto il mantenimento e/o l'implementazione dello stato attuale delle aree verdi e di piantumazione esistenti; è altresì vietata ulteriore impermeabilizzazione dei suoli, fatti salvi i passaggi pedonali e veicolari di accesso alle proprietà;
- in corrispondenza dei corridoi ecologici, le recinzioni delle aree dovranno prevedere apposite aperture funzionali al passaggio della piccola fauna;
- per la dotazione di Verde arboreo a servizio degli insediamenti si richiama l'applicazione del disposto di cui all'art. 45 delle presenti N.T.A.

SEZIONE IV MONETIZZAZIONE

51. Monetizzazione in luogo della cessione di aree per servizi

51.1. La monetizzazione della cessione/asservimento all'uso pubblico delle aree costituenti le dotazioni a servizi dovute per gli interventi comportanti trasformazione urbanistico - edilizia del territorio è ammissibile solo previa Deliberazione della Giunta Comunale in esito a un'istruttoria che accerti l'impossibilità della cessione e/o dell'asservimento all'uso pubblico di aree ovvero l'inidoneità delle stesse e, quindi, il prevalente interesse pubblico alla monetizzazione.

51.2. È fatta salva la competenza del Consiglio Comunale in ordine alla valutazione prevista dal comma 51.1. rispetto ai PP.AA. in variante al P.G.T.

51.3. La monetizzazione deve avvenire in forza di valori di stima determinati in via generale con deliberazione del Consiglio Comunale.

TITOLO IV

NORME ATTUATIVE DEL PIANO DELLE REGOLE

CAPO I

NORME GENERALI

52. Contenuto del Piano delle Regole

52.1. Il P.d.R. individua e disciplina aree ed ambiti del territorio comunale, urbanizzati e non urbanizzati, non compresi negli Ambiti A.T. individuati dal D.d.P. e negli ambiti a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale individuati dal P.d.S.

52.2. Il P.d.R. comprende:

- a) il T.U.C. costituito da:
 - N.A.F.
 - Tessuto urbano residenziale
 - Ambiti per attività produttive
 - Ambiti per attività commerciali
- b) le aree destinate all'agricoltura del sistema rurale
- c) aree a verde ambientale e paesistico.
- d) Ambiti di compensazione ambientale.

53. Elaborati del Piano delle Regole

53.1. Il P.d.R. è costituito dai seguenti elaborati:

- PR.01 Disciplina dei suoli - Quadro sinottico
- PR.01A - Disciplina dei suoli
- PR.01B - Disciplina dei suoli
- PR.02A - Nuclei di Antica Formazione – Classificazione e disciplina degli interventi
- PR.02B - Nuclei di Antica Formazione – Classificazione e disciplina degli interventi
- PR.03 - Consumo di suolo – Elementi dello stato di fatto e di diritto
- PR.04 - Consumo di suolo – Elementi della qualità dei suoli

53.2. Il P.d.R. recepisce:

- La Carta dei Vincoli di cui all'elaborato "DP.04 Vincoli ricognitivi" del D.d.P.
- la "Relazione Generale di aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio ai sensi della L. r. 12/05, della D.G.R. IX/2016/2011 e della D.G.R. X/6738/2017"
- il Reticolo Idrografico Minore
- il Piano di Zonizzazione Acustica.

CAPO II

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

SEZIONE I

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

54. Definizione dei Nuclei di Antica Formazione e interventi ammessi negli stessi

54.1. I N.A.F. sono individuati con apposita simbologia nell'elaborato "PR.02A e P.R.02B Nuclei di Antica Formazione - Classificazione e disciplina degli interventi".

54.2. I N.A.F. comprendono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbani compatti di antica formazione con carattere storico e di pregio ambientale nonché le aree circostanti che, per tali caratteristiche, ne sono parte integrante.

Gli ambiti compresi nei N.A.F. costituiscono zone di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico ai sensi della L. n. 457/1978 e s.m.i.

55. Destinazioni d'uso ammesse nei Nuclei di Antica Formazione

55.1. Le funzioni ammesse nei N.A.F. sono le seguenti:

- Funzione principale: residenza

- Funzioni complementari: uffici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto, autorimesse pubbliche e private

Non sono ammesse le seguenti funzioni urbane:

- a) produttivo > 150 mq;
- b) commerciale - MSV e GSV;
- c) agricolo.

55.2. Le destinazioni d'uso di ogni parte del fabbricato, prima e dopo l'intervento in progetto, devono essere precisate nella documentazione allegata alle istanze per i titoli abilitativi.

55.3. La destinazione a funzioni complementari è ammessa nel limite massimo del 30% della SL complessiva dell'edificio o complesso edilizio interessato, fatta salva la possibilità di destinare l'intero piano terreno a detta funzione.

55.4. L'insediamento di destinazioni d'uso complementari oltre il 30% della SL complessiva dell'edificio può avvenire con P.d.C.C. o P.A.

Negli Ambiti soggetti a P.A. il limite suddetto potrà essere verificato con riferimento all'insediamento nel suo complesso.

55.5. In caso di trasformazione d'uso di rustici, depositi e accessori in funzioni residenziali, dovrà essere garantita la dotazione minima di un posto auto per ogni unità abitativa; in caso di dimostrata impossibilità ad attuare quanto sopra, la dotazione di posti auto potrà essere reperita all'esterno dell'area di pertinenza del fabbricato suddetto.

55.6. I volumi non residenziali, esistenti alla data di approvazione del P.G.T. e regolarmente assentiti, si confermano nella destinazione regolarmente assentita, anche se difforme da quanto previsto dalle presenti N.T.A.

55.7. L'introduzione di nuove attività commerciali nei N.A.F. è subordinata alla verifica di compatibilità tra la destinazione principale a residenza della zona e l'attività da inserire, nonché alla dotazione di spazi per il parcheggio come regolamentato dalla normativa di Piano.

56. Interventi ammessi nei Nuclei di Antica Formazione

56.1. Nei N.A.F. e negli edifici di interesse storico, ambientale, architettonico sono ammessi solo i seguenti interventi ex art. 3 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.:

- **Manutenzione ordinaria - Mo**
- **Manutenzione straordinaria – Ms**
- **Restauro – Rs**, quelli volti a un insieme di opere atte a garantirne l'integrità materiale, la funzionalità e la protezione dei valori culturali, la conservazione, il recupero degli elementi artistici, storici e documentari significativi dell'edificio, dei suoi spazi pertinenti. Include interventi finalizzati alla conservazione dell'esistente nei suoi caratteri tipologici, morfologici, tecnico-morfologici e formali esistenti, ma che possano consentire destinazioni d'uso compatibili.
- **Risanamento conservativo – Rc**, quelli volti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità con un insieme di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali e formali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume
- **Ristrutturazione edilizia leggera – REl**, quelli rivolti alla salvaguardia del valore ambientale di edifici che, pur avendo subito trasformazioni nel tempo che ne hanno in parte compromesso l'integrità e il valore storico. Si tratta di interventi edilizi di tipo conservativo finalizzati alla ristrutturazione degli edifici e degli spazi aperti attraverso una diversa articolazione distributiva sino alla sola parziale demolizione e fedele ricostruzione senza trasformazioni sostanziali della struttura esterna che risultino modificare l'involucro e le sue caratteristiche morfo-tipologiche.
- **Ristrutturazione edilizia – RE**, quelli rivolti a modificare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti con il mantenimento della superficie lorda esistente, fino alla parziale o totale demolizione e ricostruzione.
- **Demolizione con ricostruzione - Dr** tutti gli interventi che comportano una trasformazione edilizia e/o urbanistica del tessuto di matrice storica che non rientrano nelle modalità di intervento precedentemente descritte. Tali interventi sono riferiti a edifici che, per caratteri tipologici e architettonici, risultano privi di valori storici, artistici e/o ambientali, oltre ad essere disomogenei rispetto al carattere morfo-tipologico dei nuclei storici.
- **Demolizione senza ricostruzione (D)** Gli interventi di demolizione senza ricostruzione (D) riguardano costruzioni o parti di esse per le quali risulta opportuna la demolizione senza ricostruzione, per un recupero dei relativi spazi ed altre funzioni (aree per la viabilità, piazze, parcheggi, verde pubblico o privato, spazi a cortile, passaggi, ecc.) o perché la presenza di tali volumi è incongrua sotto il profilo estetico, ambientale o igienico sanitario.

56.2. Per gli edifici soggetti a vincolo culturale e per gli edifici di valore storico benché non vincolati, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché restauro e risanamento conservativo. Interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi unicamente a condizione del mantenimento delle componenti architettoniche ed artistiche di valore o comunque caratterizzanti l'edificio, senza possibilità di demolizione e ricostruzione, se non per comprovate ragioni di tipo strutturale ostative all'intervento.

57. Regime degli interventi ammessi nei Nuclei di Antica Formazione

57.1. Gli interventi ammessi nei N.A.F. si attuano con le seguenti modalità:

- a) titolo abilitativo diretto in caso di manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, quest'ultima nel rispetto della sagoma e del sedime originari dell'edificio;
- b) P.d.C.C. per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia con modifica di sagoma e sedime;
- c) P.A. o P.d.C.C. per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e ristrutturazione edilizia RE e Dr interessanti più di un edificio o una SL superiore a mq 1.000,00.

58. Prescrizioni morfologiche per gli interventi nei Nuclei di Antica Formazione

58.1. Nei N.A.F. si osservano le seguenti prescrizioni morfologiche:

A. FRONTI EDILIZI

Gli interventi edilizi devono rispettare gli allineamenti esistenti e/o quelli prevalenti.

Per le facciate e i fronti edilizi sono ammessi interventi di tipo manutentivo e/o di restauro degli elementi originari, salvo che le facciate abbiano subito interventi incongrui con la composizione architettonica. Gli apparati decorativi, quali targhe, affreschi e simili devono essere, mantenuti.

I colori delle facciate dovranno essere proposti in sede di presentazione del titolo edilizio, allegando idonea campionatura.

Per tutti gli edifici è vietato l'utilizzo di intonaci plastici o rivestimenti ceramici o metallici. Le facciate intonacate potranno essere scrostate e lasciate come tali se l'intonaco sia riconoscibile come elemento aggiunto in tempi successivi a copertura di elementi decorativi o facciate preesistenti di pregio architettonico o storico.

Gli edifici di cortina devono essere distinti cromaticamente per unità architettonica e tipologica indipendentemente dalla titolarità di proprietà. Analogamente non può essere frazionata esteticamente una unità architettonica e tipologica.

B. APERTURE.

Le aperture devono essere conservate secondo la tipologia originaria, provvedendo in caso di sostituzione per impossibilità di recupero alla sostituzione con elementi dello stesso materiale, forma e tipo di finitura. Per le nuove aperture, ove consentite, i contorni (spalle, cappelli e davanzali) potranno essere realizzati con materiali e partiture compositive della tradizione costruttiva

I serramenti esterni degli immobili ad uso residenziale dovranno prevedere finitura esterna lignea. Sono ammessi serramenti in metallo verniciato con finitura opaca con colori tradizionali. Non è consentito l'uso di avvolgibili, anche in legno. I serramenti delle attività commerciali e le vetrine potranno essere in metallo con esclusione di finitura anodizzata.

C. COPERTURE.

Nel caso di sottotetti abitati o resi abitabili, è ammessa la formazione di aperture nelle falde dei tetti, purché la superficie interessata non superi 1/15 della superficie totale della stessa falda, con collocazione preferenziale sulle falde interne con serramenti tipo Velux o abbaini configurati in modo coerente con la composizione del prospetto.

La sagoma e il materiale delle coperture costituiscono elementi architettonicamente rilevanti; pertanto, nei N.A.F. è vietato alterarne l'andamento, se non in conformità delle prescrizioni e modalità previamente concordate con l'A.C. e l'utilizzo di tecniche costruttive diverse dalla tradizione, salvo per il recupero di condizioni incongrue di interventi sui manufatti originari non coerenti con la composizione architettonica dell'edificio. Gli sporti di gronda dovranno essere possibilmente conservati o riportati alle condizioni originarie sia dimensionalmente che nella selezione dei materiali costitutivi e decorativi dello sporto.

Gli interventi dovranno salvaguardare, salvo dimostrata l'impossibilità, il recupero del vecchio manto laterizio.

D. SPAZI APERTI UNITARI.

Dev'essere conservata l'unitarietà di corti, aie e piazzette; nei casi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione deve essere presentato un progetto delle sistemazioni esterne con particolare attenzione a recinzioni ed al verde.

In caso di intervento edilizio, devono essere rimosse le pavimentazioni matericamente incongrue dagli spazi scoperti di pertinenza dei fabbricati esistenti.

Per i percorsi pedonali previsti dal P.G.T. o da PP.AA. in ambiti di centro storico sarà costituita servitù di pubblico transito in quanto parti integranti del sistema viario e realizzati secondo prescrizioni e modalità previamente concordate con l'A.C.

59. Indici e parametri prescritti per gli interventi nei Nuclei di Antica Formazione

59.1. Nei N.A.F. si osservano i seguenti indici e parametri:

A. SL massima

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

Per gli interventi unitari estesi all'intero edificio su unico mappale di ristrutturazione edilizia e urbanistica, nonché di sostituzione di edifici, la SL non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente; nei casi di PP.AA. e di P.d.C.C. e parere della C.C.P. è ammesso un incremento di SL nel limite del 20%.

È ammessa la chiusura dei portici dei rustici e dei fienili nei limiti definiti dai pilastri perimetrali esistenti, previo parere della C.C.P.

B. Altezze

Negli interventi di tipo conservativo e di ristrutturazione edilizia non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni aggiunte.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione di edifici e di nuova costruzione, l'altezza dell'edificio in progetto non può superare l'altezza degli edifici preesistenti. Se gli edifici insistenti su aree confinanti con quella sulla quale insiste l'edificio oggetto di intervento avessero altezza superiore a quella di quest'ultimo, l'altezza dell'edificio oggetto di intervento potrà raggiungere l'altezza più elevata tra i confinanti, previo parere della C.C.P.

C. Distanze

Le distanze dagli spazi pubblici, dal confine stradale e tra gli edifici non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni nel caso di pianificazione attuativa di recupero o che potrà stabilire l'A.C. per realizzare opportuni arretramenti o allineamenti tra gli edifici, o per migliorare la viabilità e relativi spazi per la sosta degli autoveicoli, garantendo in ogni caso la tutela dei valori storici e/o architettonici che caratterizzano la zona.

Sono fatte salve le disposizioni di cui agli art. 873 e seguenti del Codice civile.

60. Classificazione degli edifici esistenti nei Nuclei di Antica Formazione

60.1. Con riferimento agli elaborati "PR.02A e PR.02B Nuclei di Antica Formazione: classificazione e disciplina degli interventi" del P.d.R., per ogni edificio in ambito N.A.F. sono rilevate la classificazione tipologica, il relativo indirizzo di modalità di intervento e la categoria edilizia.

Istanza di modifica della classificazione attribuita dalla Variante potrà essere sottoposta in sede di procedimento autorizzativo, sulla base di rilevazione di maggiore definizione e dettaglio e di documentata analisi storico - conoscitiva.

60.2. La classificazione è la seguente:

1. Edifici di interesse storico, culturale, testimoniale

Indirizzo di modalità di intervento: conservazione integrale.

Categoria intervento edilizio: **Rs e Rc.**

2. Edifici su impianto originario con caratteri tipologici e architettonici prevalentemente conservati o riconoscibili

Indirizzo di modalità di intervento: conservazione dell'involucro esterno e dell'impianto tipologico con tutela delle preesistenze originarie e della coerenza compositiva linguistica e materica.

Categoria intervento edilizio: **REI.**

3. Edifici su impianto originario degradati e/o con caratteri tipologici e architettonici modificati con gradi diversi di incoerenza alla natura storico-testimoniale del tessuto

Indirizzo di modalità di intervento: ripristino della coerenza con i caratteri morfologici e gli elementi compositivi di contesto.

Categoria intervento edilizio: **REI.**

4. Edifici su impianto originario trasformati e/o ricostruiti con alterazioni significative della coerenza linguistica, morfologica e volumetrica

Indirizzo di modalità di intervento: rimozione degli elementi incoerenti alla morfologia del tessuto storico quali superfetazioni, alterazioni di sagoma e coperture, anche con riconfigurazione volumetrica.

Categoria intervento edilizio: **RE.**

5. Edifici trasformati e/o di recente impianto, estranei alla matrice originaria ma non in contrasto con i caratteri morfologici e tipologici del tessuto storico.

Indirizzo di modalità di intervento: riqualificazione nel rispetto degli allineamenti di gronda e di giacitura, se inseriti nelle cortine edilizie.

Categoria intervento edilizio: **RE.**

6. Edifici trasformati e/o di recente impianto, estranei alla matrice realizzati in modo incoerente e contrastante con i caratteri morfologici e tipologici del tessuto storico.

Indirizzo di modalità di intervento: riqualificazione nel rispetto degli allineamenti di gronda e di giacitura, se inseriti nelle cortine edilizie.

Categoria intervento edilizio: **RE e Dr.**

7. Fabbricati e manufatti accessori

Indirizzo di modalità di intervento: demolizione; nel caso di immobili precedentemente assentiti è consentita la riqualificazione e/ricostruzione qualitativa se migliorativa del rapporto architettonico e morfologico con il contesto.

Categoria intervento edilizio: **D e Dr.**

8. Edifici testimoniali dell'industrializzazione del novecento

Indirizzo di modalità di intervento: ripristino della coerenza con i caratteri morfologici e gli elementi compositivi di contesto.

Categoria intervento edilizio: **REI.**

9. Edifici demoliti anche solo parzialmente

61. Recupero dei sottotetti nei Nuclei di Antica Formazione

61.1. Nei N.A.F. il recupero dei sottotetti a fini abitativi è consentito esclusivamente per quelli esistenti alla data di adozione del P.G.T. e nel rispetto dei requisiti prescritti dal comma 6 dell'art. 63 L. reg. n. 12/2005 e s.m.i.

61.2. Nei N.A.F., con esclusione degli edifici soggetti a restauro, è ammessa, tramite Piano di Recupero o P.d.C.C. la realizzazione di solai intermedi tra gli orizzontamenti esistenti, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e purché l'intervento sia eseguito senza modifica della sagoma esterna del fabbricato o della quota di imposta interna. La superficie così realizzata è da considerarsi a tutti gli effetti un ampliamento della SL.

61.3. È consentito un rialzo della quota di imposta del tetto nei limiti e alle condizioni dell'art. 59, comma 59.1., lettera B, delle presenti N.T.A., previo parere della C.C.P.

In ogni caso:

- L'abbaino deve avere le caratteristiche costruttive e stilistiche tradizionali, con manto di copertura in cotto o pietra e con una dimensione non superiore a m 1,50 di altezza.
- Le aperture nelle coperture tipo Velux devono essere inserite in modo ordinato ed allineato.

62. Sistema vegetazionale nei Nuclei di Antica Formazione e interventi ammessi nello stesso

62.1. Nei N.A.F. il Verde è parte integrante dell'edificato ed elemento di pregio e qualità paesistica funzionale e visiva degli edifici.

62.2. I criteri e le modalità di intervento ammesse rispondono al principio della valorizzazione e, pertanto, si applicano le presenti disposizioni:

1. Tutela ed integrità attraverso la conservazione degli elementi vegetazionali di pregio.
2. Sono ammessi di regola gli interventi manutentivi e di messa in sicurezza
3. L'inserimento di nuovi elementi arborei dev'essere compatibile con la struttura storica dell'edificato e del giardino.

63. Edifici di valore storico-documentale esterni ai Nuclei di Antica Formazione e interventi ammessi sugli stessi

63.1. Per gli edifici singoli di valore storico, artistico e/o ambientale da salvaguardare e i loro spazi di pertinenza, esterni ai N.A.F., gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione leggera.

63.2. Gli interventi sugli edifici contemplati nel comma 63.1. non dovranno alterarne le principali caratteristiche tipologiche, fatta salva l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore, né gli elementi decorativi originari.

SEZIONE II

TESSUTO URBANO RESIDENZIALE

§ I

CLASSIFICAZIONE

64. Definizione del Tessuto Urbano Residenziale

64.1. Il Tessuto Urbano Residenziale è costituito dagli ambiti urbani a prevalenza residenziale consolidati. Essi comprendono le parti del tessuto edificato esterno ai N.A.F.

64.2. Il Tessuto Urbano Residenziale si articola nei seguenti ambiti:

- a) Ambiti di completamento a media densità
- b) Ambiti di completamento a bassa densità
- c) Ambiti suburbani e a giardino
- d) Ambiti ad impianto unitario
- e) A.R.U.
- f) A.R.

§ II

AMBITI DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITÀ

65. Definizione degli Ambiti di completamento a media densità

65.1. Gli Ambiti di completamento a media densità sono Ambiti caratterizzati da edilizia consolidata a raggiunto equilibrio insediativo, sviluppatasi con diverse densità e destinazioni d'uso polifunzionali, con prevalenti tipologie edilizie isolate in lotti a verde attrezzati a giardino, anche con carattere plurifamiliare.

66. Destinazioni d'uso ammesse negli Ambiti di completamento a media densità

66.1. Negli Ambiti di completamento a media densità non sono ammesse le destinazioni d'uso di seguito indicate:

1. Agricolo, nelle articolazioni A.1., A.2., A.3.
2. Industria e artigianato, nelle articolazioni P.1., P.2.
3. Terziario, nelle articolazioni T.1., T.3., T.4.; l'articolazione T2 è ammessa solo nei limiti del 50% della SL
4. Commercio, nelle articolazioni C.3., C.4.

67. Interventi ammessi negli Ambiti di completamento a media densità

67.1. Negli Ambiti di completamento a media densità gli interventi di manutenzione, risanamento, ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, ampliamento dell'edificazione esistente e nuova costruzione sono attuabili mediante intervento edilizio diretto.

67.2. Gli interventi su lotti liberi edificabili e identificati con apposita perimetrazione e sigla LE sono soggetti a P.d.C.C.

67.3. Per le nuove costruzioni da realizzare in adiacenza ad aree destinate ad attività produttive esistenti ovvero delle infrastrutture di mobilità ferroviaria dev'essere prevista una fascia arborea di mitigazione di m 10,00 lungo il fronte interessato.

68. Indici, parametri e prescrizioni per gli interventi negli Ambiti di completamento a media densità.

68.1. Negli Ambiti di completamento a media densità si osservano i seguenti indici, parametri e prescrizioni:

A. Indici e parametri edificatori

- H massima: m. 10,50 (3 piani)
- IF: SL esistente o 0,50 mq/mq per nuova edificazione.
- IC: 35%
- IP: 40% Sf
- Dotazione arborea: vedi art. 45 delle presenti N.T.A.

Ds: vedi art. 8 delle presenti N.T.A.

Dc: vedi art. 8 delle presenti N.T.A.

Df: vedi art. 8 delle presenti N.T.A.

B. Prescrizioni.

- Incrementare la qualità ambientale anche nella valorizzazione dei processi di sostituzione edilizia, garantendo coerenza morfologica con il contesto.

§ III

AMBITI DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITÀ

69. Definizione degli Ambiti di completamento a bassa densità

69.1. Gli Ambiti di completamento a media densità sono gli Ambiti di tessuto consolidato di più recente edificazione, che si caratterizzano per un'edilizia sviluppata con densità disomogenee corrispondenti a diverse classi funzionali e morfologiche ed in genere individuata in edilizia isolata a limitato sviluppo di altezza.

70. Destinazioni d'uso ammesse negli Ambiti di completamento a bassa densità

70.1. Negli Ambiti di completamento a bassa densità non sono ammesse le destinazioni d'uso di seguito indicate:

1. Agricolo, nelle articolazioni A.1., A.2., A.3.
2. Industria e artigianato, nelle articolazioni P.1., P.2.
3. Terziario, nelle articolazioni T.1., T.3., T.4.; l'articolazione T2 è ammessa solo nei limiti del 50% della SL
4. Commercio, nelle articolazioni C.2, C.3., C.4.

71. Interventi ammessi negli Ambiti di completamento a bassa densità

71.1. Negli Ambiti di completamento a bassa densità gli interventi manutenzione, risanamento, ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, ampliamento dell'edificazione esistente e nuova costruzione sono attuabili mediante intervento edilizio diretto.

71.2. Gli interventi su lotti liberi indicati con apposita perimetrazione e sigla **LE** sono soggetti a P.d.C.C.

71.3. Per le nuove costruzioni da realizzare in adiacenza ad aree destinate ad attività produttive esistenti ovvero delle infrastrutture di mobilità ferroviaria deve essere prevista una fascia arborea di mitigazione di m 10,00 lungo il fronte interessato.

72. Indici, parametri e prescrizioni per gli interventi negli Ambiti di completamento a bassa densità

72.1. Negli Ambiti di completamento a bassa densità si osservano i seguenti indici, parametri e prescrizioni:

A. Indici e parametri edificatori

H massima : 7,50 metri (2 piani)

IF: SL esistente o 0,3 mq/mq per nuova edificazione.

IC: 30%

IP: 50% Sf

Dotazione Arborea: vedi art. 45 delle presenti N.T.A.

Ds: vedi art. 8 delle presenti N.T.A.

Dc: vedi art. 8 delle presenti N.T.A.

Df: vedi art. 8 delle presenti N.T.A.

B. Prescrizioni

Incrementare la qualità ambientale anche nella valorizzazione dei processi di sostituzione edilizia, garantendo coerenza morfologica con il contesto.

§ IV

AMBITI SUBURBANI E A GIARDINO

73. Definizione degli Ambiti suburbani e a giardino

73.1. Gli Ambiti suburbani e a giardino sono Ambiti costituiti da aree edificate ai margini del T.U.C. di cui si intende limitare l'impatto con gli Ambiti rurali contigui o, se inserite nel T.U.C., caratterizzate dalla presenza di edifici a basso sviluppo di altezza e qualificati da dirette pertinenze, attrezzate a parco e giardino che, nel complesso, rivestono un interesse ambientale e/o di patrimonio culturale.

74. Destinazioni d'uso ammesse negli Ambiti suburbani e a giardino

74.1. Negli Ambiti suburbani e a giardino non sono ammesse le destinazioni d'uso di seguito indicate:

1. Agricolo, nelle articolazioni A.1., A.2., A.3.
2. Industria e artigianato, nelle articolazioni P.1., P.2.
3. Terziario, nelle articolazioni T.1., T.2., T.3., T.4.
4. Commercio, nelle articolazioni C.1., C.2., C.3., C.4.

75. Interventi ammessi negli Ambiti suburbani e a giardino.

75.1. Negli Ambiti suburbani e a giardino gli interventi di manutenzione, risanamento, ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione ad eccezione degli edifici classificati come permanenze storiche di interesse culturale e testimoniale, per le quali è consentita la modalità sino al risanamento conservativo, come da elaborato "PR.01A e PR.01B Disciplina dei suoli", ampliamento dell'edificazione esistente e nuova costruzione sono attuabili mediante intervento edilizio diretto.

75.2. Gli interventi su lotti liberi indicati con apposita perimetrazione e sigla LE sono soggetti a P.d.C.C.

75.3. Per le nuove costruzioni da realizzare in adiacenza ad aree destinate ad attività produttive esistenti ovvero delle infrastrutture di mobilità ferroviaria deve essere prevista una fascia arborea di mitigazione di m 10,00 lungo il fronte interessato.

76. Parametri e prescrizioni per gli interventi negli Ambiti suburbani e a giardino.

76.1. Negli Ambiti suburbani e a giardino si osservano i seguenti indici, parametri e prescrizioni:

A. Indici e parametri edificatori.

H massima: m. 7,50 (2 piani)

IF: pari all'esistente con possibilità di ampliamento una tantum pari al 20% fino ad un massimo di mq. 80.00 finalizzato al miglioramento dello standard abitativo e nel rispetto dei parametri relativi all'Indice di Permeabilità, di copertura, delle altezze.

IF: 0,20 mq/mq per i soli Lotti Liberi Edificabili (LE)

IC: 30%

IP: 60% SF

Dotazione Arborea: vedi art. 45 delle presenti N.T.A.

Ds: vedi art. 8 delle presenti N.T.A.

Dc: vedi art. 8 delle presenti N.T.A.

Df: vedi art. 8 delle presenti N.T.A.

B. Prescrizioni generali.

- Gli interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle tipologie edilizie esistenti e rispettando le indicazioni relative agli edifici isolati di pregio storico.
- Nei giardini e negli spazi aperti in generale gli interventi ammessi sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione dei caratteri e degli elementi presenti di interesse ambientale; in particolare è fatto obbligo del mantenimento delle alberature d'alto fusto e di pregio botanico.
- Tutti gli interventi riguardanti aree a giardino devono essere accompagnati da un rilievo del verde esistente e da un adeguato studio, redatto a cura di un esperto di settore, sulle modalità di tutela e di valorizzazione del patrimonio arboreo esistente.

§ V

AMBITI A IMPIANTO UNITARIO

77. Definizione degli Ambiti a impianto unitario

77.1. Gli Ambiti a impianto unitario sono Ambiti di tessuto urbano sviluppatasi secondo un originario disegno unitario e non suscettibili di modificazioni che ne alterino l'assetto consolidato.

78. Destinazioni d'uso ammesse negli Ambiti a impianto unitario

78.1. Negli Ambiti a impianto unitario non sono ammesse le destinazioni d'uso di seguito indicate:

1. Agricolo, nelle articolazioni A.1., A.2., A.3.
- 2, Industria e artigianato, nelle articolazioni P.1., P.2., P.3.
3. Terziario, nelle articolazioni T.1., T.2., T.3., T.4.
4. Commercio, nelle articolazioni C.1., C.2., C.3., C.4.

79. Interventi ammessi negli Ambiti a impianto unitario

79.1. Negli Ambiti a impianto unitario sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione con mantenimento della sagoma ad eccezione degli edifici classificati come permanenze storiche di interesse culturale e testimoniale, per le quali è consentita la modalità sino alla ristrutturazione edilizia leggera, come da elaborato "PR.02A e PR.02B Nuclei di Antica Formazione: classificazione e disciplina degli interventi".

79.2. Gli interventi contemplati nel comma 79.1. sono attuabili mediante titolo edilizio semplice.

80. Indici, parametri e prescrizioni per gli interventi negli Ambiti a impianto unitario

80.1. Negli Ambiti a impianto unitario si osservano i seguenti indici, parametri e prescrizioni:

A. Indici e parametri edificatori.

H massima:	esistente
SL:	esistente
IC:	esistente
IP:	esistente

B. Prescrizioni generali.

Le soluzioni architettoniche e le sistemazioni delle pertinenze devono essere coordinate o coerenti con l'impianto esistente. Non sono ammesse costruzioni accessorie.

§ VI

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

81. Definizione degli Ambiti di Riqualificazione Urbana

81.1. Gli Ambiti A.R.U. sono Ambiti finalizzati alla sostituzione di fabbricati artigianali con edilizia residenziale.

82. Destinazioni d'uso ammesse negli Ambiti di Riqualificazione Urbana

82.1. Negli Ambiti A.R.U. non sono ammesse le destinazioni d'uso di seguito indicate:

1. Agricolo, nelle articolazioni A.1., A.2., A.3.
- 2, Industria e artigianato, nelle articolazioni P.1., P.2.
3. Terziario, nelle articolazioni T.3., T.4.
4. Commercio, nelle articolazioni C.3., C.4.

83. Interventi ammessi negli Ambiti di Riqualificazione Urbana

83.1. Negli Ambiti A.R.U. sono consentiti tutte le tipologie di intervento edilizio.

83.2. Tutti gli interventi contemplati nel comma 83.1. sono assoggettati a P.d.C.C.

83.3. Gli interventi di sostituzione volumetrica sono subordinati alla redazione di un progetto unitario complessivo, esteso all'intero Ambito.

83.4. Gli interventi sulle volumetrie esistenti sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambiamento di destinazione d'uso.

84. Indici, parametri e prescrizioni per gli interventi negli Ambiti di Riqualificazione Urbana

84.1. Negli Ambiti A.R.U. si osservano i seguenti indici e parametri:

Nome	Superficie territoriale (ST)	Indice fondiario (mq/mq)	Superficie lorda (SL)	Indice premiale	Superficie lorda premiale (SLp)	SL + SLp
ARU1	3.677,64	0,3	1.103,29	0,05	183,88	1.287,17
ARU2	2.156,24	0,5	1.078,12	0,15	323,44	1.401,56
TOTALE	5.833,88		2.181,41			2.688,73

84.2. Tutti gli interventi negli Ambiti A.R.U. di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia con demolizione ricostruzione devono rispettare un'altezza non superiore a m 10,50 (3 piani).

85. Disposizioni relative ai singoli Ambiti di Riqualficazione Urbana

85.1. Nell'Ambito A.R.U. 1 si osservano anche le seguenti prescrizioni speciali:

a) la dotazione per servizi, al netto delle premialità, deve avere un dimensionamento minimo di mq 30,00/abitante;

b) devono essere previsti interventi di riqualficazione in Aree A.R.Q. da concordare con l'A.C. mediante apposita Convenzione.

85.2. Nell'Ambito A.R.U. 2 si osservano anche le seguenti prescrizioni speciali:

a) la dotazione per servizi, al netto delle premialità, deve avere un dimensionamento minimo di mq 30,00/abitante;

b) dev'essere prevista la realizzazione della rotatoria stradale indicata nel P.G.T. con obbligo di cessione delle aree all'uopo necessarie.

§ VII

AMBITI DI RIGENERAZIONE IN ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO

86. Definizione degli Ambiti di Rigenerazione

86.1. Gli Ambiti A.R., previsti dal D.d.P., sono Ambiti finalizzati al recupero e alla riutilizzazione del patrimonio edilizio esistente dismesso caratterizzato da criticità.

87. Modalità di attuazione degli interventi ammessi negli Ambiti di Rigenerazione

87.1. Negli Ambiti A.R. gli interventi comportanti la demolizione dei fabbricati esistenti e la loro ricostruzione, comunque classificati, con diversi sedime o sagoma e gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi con P.P. o con P.d.C.C.

88. Indici, parametri e prescrizioni per gli interventi negli Ambiti di Rigenerazione

88.1. La capacità edificatoria assegnata agli Ambiti A.R. è determinata dagli indici di edificabilità individuati dalle Schede d'Ambito del D.d.P.

88.2. Le Schede d'Ambito prescrivono i parametri di altezza, rapporto di copertura e le dotazioni di servizi da osservarsi negli Ambiti A.R.

89. Incentivi per gli interventi negli Ambiti di Rigenerazione

89.1. Gli interventi negli Ambiti A.R. beneficiano della riduzione del contributo di costruzione ai sensi della L. reg. n. 18/2019 e s.m.i.

90. Dotazioni di attrezzature negli Ambiti di Rigenerazione

90.1. Negli Ambiti A.R. La verifica dell'adeguatezza delle dotazioni urbanistiche deve essere effettuata in osservanza delle prescrizioni delle Schede d'Ambito individuate dal D.d.P. e delle presenti N.T.A. relative al P.d.S., che disciplina la variazione del fabbisogno di aree per servizi e spazi pubblici conseguente ai mutamenti di destinazione d'uso.

90.2. Nel caso in cui le nuove destinazioni d'uso inserite negli Ambiti A.R. comportino un maggior fabbisogno di aree per servizi e spazi pubblici si applicano le seguenti disposizioni:

- dev'essere garantita la dotazione di parcheggi pubblici prescritta dall'art. 45 delle presenti N.T.A. relative al P.d.S.;
- nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 51 delle presenti N.T.A., la restante superficie da destinare a servizi e spazi pubblici può essere monetizzata e al valore di monetizzazione previsto dalle Deliberazioni comunali in materia si applica una riduzione del 50%.

91. Completezza della disciplina degli Ambiti di Rigenerazione

91.1. La disciplina dettata per gli Ambiti A.R. dal P.G.T. è completa ed esaustiva.

91.2. Essa non è derogabile né integrabile in forza di norme legislative e regolamentari entrate in vigore anteriormente all'approvazione del P.G.T., ivi comprese le norme che prevedono benefici, incentivi e premialità.

SEZIONE III AMBITI PER ATTIVITÀ ECONOMICHE (PRODUTTIVE, TERZIARIE E COMMERCIALI)

§ I CLASSIFICAZIONE

92. Definizione degli Ambiti per attività economiche

92.1. Gli Ambiti per attività economiche sono Ambiti compresi nel T.U.C. le cui funzioni prevalenti afferiscono alle attività economiche in senso ampio, con funzioni produttive industriali e artigianali, terziarie, commerciali, artigianali di servizio, magazzini e depositi, servizi privati.

§ II AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

93. Definizione degli Ambiti per attività produttive industriali e artigianali.

93.1. Gli Ambiti per attività produttive industriali e artigianali sono Ambiti totalmente o prevalentemente edificati, comprendenti le parti di territorio comunale occupate da impianti produttivi manifatturieri o ad essi assimilabili, per le quali è confermata la destinazione in atto ed è prevista la soggezione a interventi di completamento, modificazione funzionale, ristrutturazione, manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici.

94. Destinazioni d'uso ammesse negli Ambiti per attività produttive industriali e artigianali

94.1. Negli Ambiti per attività produttive industriali e artigianali sono ammesse le destinazioni d'uso di seguito indicate:

Principali

P. Attività produttive P.1., P.2., P.3.

Compatibili

T.1. Servizi all'impresa

T.4. Attrezzature sportive e ludico/svago/intrattenimento

94.2. Negli Ambiti per attività produttive industriali e artigianali non sono ammesse le destinazioni d'uso di seguito indicate:

1. Agricolo, in tutte le articolazioni A.1., A.2., A.3.
2. Residenza, in tutte le articolazioni R.1., R.2., salvo quanto prescritto dall'art. 96;
3. Terziario, nelle articolazioni T.2., T.3.
4. Commercio, in tutte le articolazioni C.1., C.2., C.3., C.4., C.5.

95. Interventi ammessi negli Ambiti per attività produttive industriali e artigianali

95.1. Negli Ambiti per attività produttive industriali e artigianali sono consentiti interventi di manutenzione, ampliamento dell'edificazione esistente, ristrutturazione edilizia senza demolizione, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e ristrutturazione urbanistica.

95.2. Gli interventi di manutenzione e di ristrutturazione edilizia senza demolizione sono attuabili in forza di titolo abilitativo semplice.

95.3. Gli interventi di ampliamento dell'edificazione esistente, di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica sono soggetti a P.A. ovvero P.d.C.C.

96. Indici, parametri e prescrizioni per gli interventi negli Ambiti per attività produttive industriali e artigianali

96.1. Negli Ambiti per attività produttive industriali e artigianali si osservano i seguenti indici, parametri e prescrizioni:

A. Indici e parametri edificatori.

H. massima: 10,00 m

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

IF=IT 0,80 mq/mq, al lordo della residenza di servizio

IC: 50%

IP: 10%

Ds: vedi art. 8 delle presenti N.T.A.
Dc: vedi art. 8 delle presenti N.T.A.
Df: vedi art. 8 delle presenti N.T.A.

B. Prescrizioni.

La destinazione residenziale è esclusa. È fatta eccezione esclusivamente per la residenza di servizio del titolare dell'impresa e per attività di custodia, in entrambi in casi in misura non superiore al 20% della SL produttiva e, comunque, con un massimo di mq 120,00 e soltanto se SL produttiva complessiva sia pari o superiore a mq 500,00. La destinazione a residenza per le suddette finalità di servizio per custodia è consentita solo previa costituzione e trascrizione nei Registri immobiliari di vincolo di pertinenzialità.

Nelle aree sature degli insediamenti produttivi è ammesso l'incremento della superficie coperta e/o della SL esistente nel limite del 10% "*una tantum*".

La destinazione di parte della SL a spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità produttiva è ammessa entro il limite del 15% della SL produttiva con un massimo di mq 150,00.

È consentita, in deroga all'indice fondiario, la realizzazione di soppalchi, interni ai fabbricati esistenti, destinati a superfici produttive per uffici, servizi generali, spazi espositivi, depositi e magazzini, che non alterino i rapporti aeroilluminanti e le altezze di agibilità.

In tutti gli interventi, esclusa la manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno essere previste opere di mitigazione quali fasce e schermature arbustive o arboree nelle parti dei lotti prospicienti altri ambiti urbanistici.

Sono escluse le attività produttive pericolose ai sensi del D. Lgs. n. 105/2015.

Ai sensi del comma quinto dell'art. 216 del R.D. n. 1265/1934 e s.m.i. (Testo Unico delle Leggi sanitarie) e del D.M. Sanità 05/09/1994, può essere ammessa in ambito di abitato attività classificata di I classe qualora sia dimostrato che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio non reca nocimento alla salute.

97. Indici premiali per gli interventi negli Ambiti per attività produttive industriali e artigianali

97.1. Negli Ambiti per attività produttive industriali e artigianali, al fine di incentivare l'ammodernamento tecnologico e il miglioramento dell'impatto ambientale di attività produttive insediate anteriormente all'adozione del P.G.T., è consentito il raggiungimento dei seguenti indici e parametri premiali:

IF=IT 1 mq/mq al lordo della residenza di servizio

RC: 65%

97.2. Al fine di fruire degli indici e dei parametri premiali di cui al comma 97.1., gli interventi sono soggetti a regime di P.A. o di P.d.C.C.

97.3. La Convenzione accessoria al P.A. e al P.d.C.C. deve prevedere:

a) il reperimento di quota di parcheggi pubblici o di uso pubblico riferita alla relativa SL

b) la realizzazione di opere di riqualificazione ambientale preordinate alla riduzione delle emissioni inquinanti, al miglioramento dell'efficienza energetica, alla corretta gestione delle acque, all'incremento della dotazione di verde e al migliore inserimento paesistico, il cui costo documentato di realizzazione sia pari o superiore al valore dell'incremento di SL premiale.

§ III

AMBITI PER ATTIVITÀ COMMERCIALI

98. Definizione degli Ambiti per attività commerciali

98.1. Gli Ambiti per attività commerciali sono gli Ambiti comprensivi di aree ed edifici in tutto o in parte destinati prevalentemente al commercio.

98.2. La destinazione d'uso commerciale consiste nelle attività definite commerciali dalla Legge.

98.3. Sono considerati a destinazione commerciale anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività funzionalmente collegati all'area di vendita.

98.4. Per destinazione assimilata a quella commerciale si intende la fornitura di servizi e/o la produzione per il loro consumo immediato. Tali sono le attività di artigianato di servizio alla persona o all'impresa nonché le attività di intrattenimento e spettacolo soggette a licenza di pubblica sicurezza e le prestazioni di servizi liberamente aperti al pubblico con personale addetto quali:

- agenzie assicurative, finanziarie, immobiliari, di intermediazione, di viaggi e trasporti, di servizi di noleggio
- gli sportelli bancari e di prodotti finanziari;
- gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.

99. Classificazione delle attività commerciali

99.1. Ai fini delle presenti N.T.A. vale la seguente classificazione delle attività commerciali:

- a) Esercizi di Vicinato (C.1.): esercizi aventi superficie di vendita fino a 150,00 mq;
- b) Medie Strutture di Vendita (C.2.): esercizi aventi superficie di vendita superiore a 150,00 mq e fino a 800,00 mq;
- c) Medie Strutture di Vendita (C.3.): esercizi aventi superficie di vendita superiore a 800,00 mq e fino a 1.500,00 mq;
- d) Grandi Strutture di Vendita (C.4.): esercizi aventi superficie di vendita superiore a 1.500,00 mq;
- e) Pubblici Esercizi (C.5.)
- f) Centri commerciali naturali;
- g) Mercati comunali su aree pubbliche, anche coperti;
- h) Fronti stradali, caratterizzati da una presenza continua di attività commerciali, pubblici esercizi ed altri servizi.

100. Destinazioni d'uso ammesse negli Ambiti per attività commerciali

100.1. Negli Ambiti per attività commerciali non sono ammesse le destinazioni d'uso di seguito indicate:

1. Agricolo, in tutte le articolazioni A.1., A.2., A.3.
2. Residenza, in tutte le articolazioni R.1., R.2.
3. Produttivo industriale e artigianale, in tutte le articolazioni P.1., P.2., P.3.
4. Terziario, nelle articolazioni T.1., T.2., T.3.

101. Interventi ammessi negli Ambiti per attività commerciali

101.1. Negli Ambiti per attività commerciali sono consentiti interventi di manutenzione, ampliamento dell'edificazione esistente, ristrutturazione edilizia senza demolizione, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e ristrutturazione urbanistica.

101.2. Gli interventi di manutenzione, ampliamento dell'edificazione esistente e ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione sono attuabili in forza di titolo edilizio semplice.

101.3. Gli interventi di ampliamento dell'edificazione esistente, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e ristrutturazione urbanistica che configurano un nuovo assetto morfologico - funzionale sono soggetti a P.A. o a P.d.C.C.

102. Indici, parametri, definizioni e prescrizioni per gli interventi negli Ambiti per attività commerciali

102.1. Negli Ambiti per attività commerciali si osservano i seguenti indici, parametri, definizioni e prescrizioni:

A. Indici, parametri e definizioni.

Ai fini del calcolo delle superfici inerenti alle attività commerciali si assumono i seguenti riferimenti:

a) per Superficie Lorda complessiva (SL) vale la definizione di cui all'art. 8 delle presenti N.T.A.

b) per Superficie di Vendita (S.d.V.) si rimanda alla D.G.R. del 20/12/2013, n. X/1193 e s.m.i.

B. Prescrizioni.

È ammesso l'insediamento di Esercizi di Vicinato (C.1.) in tutti gli ambiti del T.U.C. se consentito dalle specifiche disposizioni dei singoli Ambiti territoriali omogenei. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso non è dovuto il reperimento e/o monetizzazione di aree e attrezzature per servizi.

È ammesso l'insediamento di Medie Strutture di Vendita fino alla classe C.2. nonché l'ampliamento e il trasferimento di Medie Strutture di Vendita fino alla classe C.2. di cui all'art. 99 delle presenti N.T.A. e, pertanto, sino al raggiungimento della dimensione massima di 800,00 mq di superficie di vendita.

La ricollocazione di Medie Strutture di Vendita è subordinata alla redazione di uno studio del traffico con la verifica dell'accessibilità veicolare diretta alla nuova struttura.

Non è ammesso l'insediamento di nuove Medie Strutture di Vendita C.3. e di grandi strutture di vendita (C.4.) su tutto il territorio comunale.

SEZIONE IV LOTTI LIBERI EDIFICABILI

103. Definizione di Lotti liberi edificabili

103.1. I Lotti liberi edificabili sono gli Ambiti territoriali, individuati negli elaborati del P.d.R. con la sigla LE, che comprendono aree non edificate site all'interno del T.U.C.

103.2. I Lotti liberi edificabili sono classificati in considerazione del valore ambientale dei contesti territoriali nei quali sono allocati.

103.3. La capacità e i parametri edificatori dei Lotti liberi edificabili sono quelli previsti rispetto all'Ambito territoriale nel quale essi sono siti.

104. Modalità di trasformazione dei Lotti Liberi Edificabili

104.1. Il progetto di trasformazione dei Lotti Liberi Edificabili dovrà essere redatto in conformità di un preliminare planivolumetrico che definisca la distribuzione dei volumi, la composizione tipo-morfologica degli edifici nonché la disposizione degli spazi a parcheggio al servizio delle abitazioni ed il verde privato pertinenziale.

104.2. Il progetto di trasformazione dei Lotti Liberi Edificabili dovrà essere valutato dalla C.C.P.

104.3. In considerazione dell'utilizzo di aree libere all'interno del T.U.C. si applicano i criteri di compensazione di cui all'art. 21 delle presenti N.T.A.

CAPO III SISTEMA RURALE, AMBIENTALE E PAESISTICO SEZIONE I CLASSIFICAZIONE

105. Definizione del Sistema rurale, ambientale e paesistico

105.1. Il Sistema rurale, ambientale e paesistico è l'insieme delle zone utilizzate per la produzione agricola primaria, degli ambiti ambientali di pregio, da tutelare e conservare, costitutivi del paesaggio locale e strutturali nella costruzione delle qualità ambientali ed ecologiche dell'intero territorio comunale, tutelando l'integrità e naturalità dei caratteri del paesaggio, dei corsi d'acqua e della vegetazione, e orientando il sistema produttivo primario a una sostenibile utilizzazione.

105.2. Il sistema è articolato nei seguenti Ambiti:

- Ambiti agricoli

- Ambiti agricoli di interesse strategico
- Ambiti Agricoli boscati
- Verde privato ambientale e paesistico
- Edifici in ambito rurale a destinazione extra agricola.

SEZIONE II AMBITI AGRICOLI

106. Definizione degli Ambiti agricoli

106.1. Gli Ambiti agricoli sono le porzioni di territorio extraurbano che per i loro caratteri fisici, per il loro valore agronomico, per la loro produttività, per la dotazione di infrastrutture e di impianti costituiscono il potenziale agricolo locale.

107. Destinazioni d'uso ammesse negli Ambiti agricoli

107.1. Negli Ambiti agricoli sono ammesse esclusivamente:

- le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda
- le attrezzature e infrastrutture quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita di prodotti agricoli, secondo le disposizioni e le prescrizioni, funzionali e volumetriche, della L. reg. n. 12/2005 e s.m.i.

108. Destinazioni d'uso non ammesse negli Ambiti agricoli

108.1. Negli Ambiti agricoli non sono ammesse le destinazioni d'uso di seguito indicate:

1. Residenza, in tutte le articolazioni R.1., R.2.
2. Produttivo industriale e artigianale, in tutte le articolazioni P.1., P.2., P.3.
3. Terziario, in tutte le articolazioni T.1., T.2., T.3., T.4.
4. Commercio, in tutte le articolazioni C.1., C.2., C.3., C.4., C.5., salvo quanto indicato all'art. 110 delle presenti N.T.A.

109. Modalità di attuazione degli interventi ammessi negli Ambiti agricoli

109.1. Negli Ambiti agricoli tutti gli interventi edilizi sono soggetti al previo parere della C.C.P.

109.2. Il titolo edilizio è subordinato, oltre al parere della C.C.P., alla verifica dei requisiti indicati dalla stessa Legge e corredata da documentazione che dimostri la congruità delle destinazioni dei fabbricati e delle loro dimensioni, rispetto all'estensione delle superfici colturali (in affitto e/o in proprietà) dell'azienda e dei suoi programmi.

109.3. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è prescritto un vincolo di inedificabilità, debitamente trascritto nei Registri Immobiliari.

110. Indici, parametri e prescrizioni per gli interventi negli Ambiti agricoli

110.1. Negli Ambiti agricoli si osservano i seguenti indici, parametri e prescrizioni:

A. Indici e parametri edificatori.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

a) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;

b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a pratopascolo permanente;

c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.

RC 10% dell'intera superficie aziendale aumentabile fino al 40% solo per serre di aziende orto-floro-vivaistiche.

H max strutture di servizio e/o ricovero: m. 8,00; in caso di provata necessità potranno essere realizzati silos, serbatoi o altri impianti tecnici con altezza superiore.

H. max strutture a serra: m. 2,40.

B. Prescrizioni generali.

Nei confronti di ambiti residenziali edificati del T.U.C. e degli insediamenti contermini, con esclusione delle case sparse, la distanza minima dai confini delle infrastrutture produttive per la conduzione del fondo è pari a m. 100,00. Gli allevamenti suinicoli devono rispettare detta distanza incrementata di 1/3.

Non sono ammessi nuovi insediamenti per allevamenti a carattere intensivo nel territorio comunale.

Nelle costruzioni comprese nell'azienda agricola la relativa SL può essere adibita, sino alla dimensione massima di esercizio di vicinato, all'attività di vendita diretta al dettaglio di prodotti agricoli, da parte degli imprenditori agricoli, singoli o associati, iscritti nel Registro delle imprese, osservate le disposizioni vigenti in materia di igiene e sanità, nei limiti, nei modi e nelle forme previste dalla Legge.

Per la sola vendita dei prodotti di attività orto-florovivaistica, ove la vendita avvenga anche all'interno di serre, la superficie della serra non potrà comunque superare i mq 500,00.

Nessun intervento che comporti modifica della morfologia del terreno può essere effettuato senza il prescritto titolo edilizio.

È fatto divieto del taglio di alberi di alto fusto senza preventiva autorizzazione.

Le recinzioni dovranno essere in siepi, con altezza massima m 2,00 o di tipo a staccionata o a paline in legno e fili in modo da garantire il passaggio di piccoli animali.

Nel caso di interventi sull'esistente indirizzati alla riqualificazione, questa deve coinvolgere sia la componente edilizia che paesistica ed ambientale delle aree, compresi eventuali

manufatti accessori e recinzioni. Particolare attenzione deve essere riservata agli interventi sulle aree poste in prossimità degli ambiti a verde e dei corridoi ecosistemici della R.E.C.

SEZIONE III

AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO

111. Definizione degli Ambiti agricoli di interesse strategico.

111.1. Non sono individuati Ambiti agricoli strategici ai sensi del P.T.C.P. di Como.

SEZIONE IV

AMBITI AGRICOLI BOSCATI

112. Definizione degli Ambiti agricoli boscati

112.1. Gli Ambiti agricoli boscati sono costituiti dalla parte del territorio comunale contraddistinta dalla presenza di aree agricole boschive dai caratteri e valori ambientali e naturalistici.

112.2. È vietata ogni alterazione della destinazione agricolo - boschiva e naturalistica esistente.

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

113. Destinazioni d'uso ammesse negli Ambiti agricoli boscati

113.1. Le aree comprese negli Ambiti agricoli boscati sono destinate alle attività agro-silvo-pastorali, alla coltura del bosco ceduo e alla coltivazione produttiva del legno.

113.2. È vietato il mutamento di destinazione d'uso delle aree comprese negli Ambiti agricoli boscati.

114. Interventi e attività ammessi negli Ambiti agricoli boscati

114.1. Nelle aree comprese negli Ambiti agricoli boscati sono ammessi:

- a) gli interventi di forestazione, le normali attività silvo-colturali e la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle specifiche normazioni di settore. In caso di necessità di abbattimento di esemplari arborei, documentata e certificata da Relazione tecnica agronomica, l'intervento di abbattimento comporta la ripiantumazione di nuove alberature;
- b) gli interventi silvo-colturali finalizzati alla manutenzione, rinnovo e miglioramento del bosco, sia per la funzione produttiva, sia per la funzione sociale ed ecologica; gli interventi dovranno garantire la puntuale salvaguardia dell'ambiente, senza alterazione della morfologia e delle condizioni naturali del terreno, né alterazioni del deflusso naturale delle acque meteoriche;
- c) la realizzazione di reti idriche, elettriche, fognarie, di telecomunicazione e di distribuzione di gas metano, con le necessarie autorizzazioni degli Enti competenti e le dimostrate precauzioni per la tutela ambientale e paesistica dei luoghi;
- d) la manutenzione, il restauro, il risanamento conservativo degli edifici esistenti, nel rispetto dei valori ambientali e delle caratteristiche e tipologie edilizie preesistenti e delle disposizioni particolari per il recupero del patrimonio edilizio;

- e) le attività escursionistiche del tempo libero, compatibili con la finalità di tutela naturalistica e paesistica, nonché la realizzazione di “percorsi vita” realizzati con elementi precari e amovibili, privi di superficie coperta e ingombro volumetrico.

115. Interventi e attività vietate negli Ambiti agricoli boscati

115.1. Nelle aree comprese negli Ambiti agricoli boscati sono vietati:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli allevamenti di animali;
- c) la chiusura dei percorsi e sentieri esistenti; gli stessi dovranno essere salvaguardati e riqualificati nel rispetto delle loro caratteristiche originarie.

SEZIONE V

VERDE PRIVATO AMBIENTALE E PAESISTICO

116. Definizione di Verde privato ambientale e paesistico.

116.1. Il Verde privato ambientale e paesistico (V.A.P.) è costituito dalle aree private in ambito urbano e rurale nonché dagli elementi naturali destinati alla conservazione e alla valorizzazione delle valenze ecologiche, ambientali e paesistiche, attraverso interventi finalizzati al recupero delle caratteristiche ambientali originarie nonché interventi di piantumazione e difesa idrogeologica del suolo.

116.2. All'interno del Verde privato ambientale e paesistico sono ricomprese anche le aree boscate.

117. Destinazioni d'uso ammesse nel Verde privato ambientale e paesistico

117.1. Nelle aree classificate come Verde privato ambientale e paesistico è ammessa esclusivamente la coltivazione del suolo per finalità non agricole quali, a titolo esemplificativo, fasce di mitigazione verde, orti urbani, giardini, piantumazione di alberi, siepi e simili, etc...

118. Destinazioni d'uso non ammesse nel Verde privato ambientale e paesistico

118.1. Nelle Aree classificate come Verde privato ambientale e paesistico non sono ammesse le destinazioni d'uso di seguito indicate:

1. Agricolo, in tutte le articolazioni A.1., A.2., A.3.
2. Residenza, in tutte le articolazioni R.1., R.2.
3. Produttivo industriale e artigianale, in tutte le articolazioni P.1., P.2., P.3.
4. Terziario, in tutte le articolazioni T.1., T.2., T.3., T.4.
5. Commercio, in tutte le articolazioni C.1., C.2., C.3., C.4., C.5.

119. Interventi e attività vietati nel Verde privato ambientale e paesistico

119.1. Nelle Aree classificate come Verde privato ambientale e paesistico sono vietati interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica.

119.2. Sono inoltre vietati:

- qualsiasi intervento sulle alberature non autorizzato o che possa arrecare danno agli alberi;
- la riduzione delle superfici boscate e/o la sostituzione dei boschi con altre colture;
- l'introduzione di essenze non autoctone;
- opere infrastrutturali, anche ad uso agricolo, che comportino un'alterazione fisica o visiva;
- il tracciamento di linee elettriche che comportino ampi varchi nelle aree boscate;
- le recinzioni non riferibili alle immediate pertinenze di fabbricati ed impianti o a strutture di protezione e sicurezza per la pubblica utilità, nonché le recinzioni non temporanee a protezione di nuova piantagione;
- tutti gli interventi che alterino i caratteri naturalistici, storici e percettivi.

120. Interventi e attività ammessi nel Verde privato ambientale e paesistico

120.1. Fermo restando quanto prescritto negli art. 117 e 119, nelle Aree classificate come Verde privato ambientale e paesistico sugli edifici esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro.

120.2. Sono riconosciute le costruzioni legittimamente già esistenti al momento dell'adozione del P.G.T. con possibilità di adeguamento igienico-sanitario delle stesse fino al 15% della volumetria esistente con un massimo di mq 30,00.

120.3. Sono consentiti interventi di rinaturalizzazione e modellazione del suolo se finalizzati a scopi paesistico-ambientali su presentazione di progetto del verde esteso all'intera area.

121. Modalità degli interventi ammessi nel Verde privato ambientale e paesistico

121.1. Nelle Aree classificate come Verde privato ambientale e paesistico tutti gli interventi edilizi ammessi sono eseguiti in forza di titolo edilizio semplice previo parere della C.C.P.

SEZIONE VI EDIFICI IN AMBITO RURALE A DESTINAZIONE EXTRA AGRICOLA

122. Interventi ammessi sugli edifici in ambito rurale a destinazione extra agricola

122.1. Sugli edifici esistenti in ambito rurale, adibiti ad attività diversa da quella agricola alla data di adozione del P.G.T., sono ammessi solo interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico senza ampliamento del volume esistente, nel rispetto dei criteri per il recupero del patrimonio edilizio.

123. Modalità degli interventi ammessi sugli edifici in ambito rurale a destinazione extra agricola

123.1. Gli interventi ammessi sugli edifici in ambito rurale a destinazione extra agricola devono contemplare un progetto esteso all'intera area di pertinenza finalizzato alla tutela e valorizzazione degli elementi vegetazionali e alla riqualificazione della morfologia naturale.

TITOLO V

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

124. Piani Attuativi anteriori

124.1. I PP.AA. approvati e/o convenzionati prima dell'adozione del P.G.T. conservano la loro efficacia fino alla scadenza del termine prescritto per la stessa anche se le loro previsioni contrastino con quelle del P.G.T.

124.2. Alla scadenza dei PP.AA. contemplati nel comma 124.1. i rispettivi comparti sono sottoposti alle previsioni del P.G.T. relative all'ambito urbanistico a cui essi appartengono.

Rimane comunque dovuto l'adempimento di tutte le obbligazioni costituite in capo agli Operatori, loro eredi e aventi causa, dalle Convenzioni accessorie ai PP.AA. scaduti.

124.3. Nel periodo di efficacia dei PP.AA. contemplati nel comma 124.1., successivamente all'entrata in vigore del P.G.T. sono ammesse varianti agli stessi solo a condizione che esse siano conformi alle prescrizioni del P.G.T.

125. Saturazione edificatoria delle aree

125.1. Le aree individuate per il calcolo degli indici e dei parametri urbanistici ai fini dell'edificabilità non possono essere ulteriormente conteggiate se non per saturare le eventuali ulteriori possibilità edificatorie previste dal P.G.T. Ai fini della verifica di saturazione si applica il Lotto funzionale.

125.2. Sono irrilevanti frazionamenti di aree intervenuti successivamente ai titoli assentiti e realizzati per la parte già utilizzata quale pertinenza in occasione del rilascio di precedenti titoli edilizi.

126. Divieto di cumulo degli incentivi volumetrici

126.1. Le forme di incentivazione volumetrica previste dal P.G.T. non sono cumulabili e sono alternative ad altre previste a livello sovraordinato e/o settoriale.