



Comune di Cavaria con Premezzo Provincia di VARESE

PIANO DELLE REGOLE

VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adozione

Approvazione

Pubblicazione

Entrata in vigore

Il Sindaco

Il Responsabile del
procedimento

Il Segretario

Progettista

Arch. Matteo MILANI

MATTEO MILANI
architetto

TITOLO ELABORATO

NORME TECNICHE

MODIFICATA A SEGUITO DELL'ANALISI DELLE OSSERVAZIONI

DATA

Marzo 2024

AGGIORNAMENTO

.....

SCALA

-

N. ELABORATO

PdR 1

INDICE

Art. 1 Contenuto del Piano delle Regole	4
Art. 2 Validità del Piano delle Regole	4
Art. 3 Rapporti con altri Piani e Regolamenti comunali	4
Art. 4 Deroghe	4
Art. 5 Elaborati del Piano delle Regole	4
Art. 6 Piani di settore	4
Art. 7 Parametri edilizi e urbanistici – Definizioni tecniche uniformi	5
Art. 8 Edificabilità del suolo – Lotto edificabile	12
Art. 9 Parcheggi e autorimesse	13
Art. 10 Recinzioni	14
Art. 11 Destinazioni d'uso	15
Art. 12 Prevalenza in caso di contrasto	16
Art. 13 Determinazione delle dotazioni di aree per attrezzature pubbliche	16
Art. 14 Zona N.A.F. – Nucleo di Antica Formazione	18
Art. 15 Zona Residenziale	20
Art. 16 Zona Verde Privato urbano	22
Art. 17 Zona Verde Privato	23
Art. 18 Zona Produttiva esistente e di completamento	24
Art. 19 Zona Polifunzionale	26
Art. 20 Zona Produttiva urbana	27
Art. 21 Zona Agricola	28
Art. 22 Aree Umide da preservare per l'avifauna	29
Art. 23 Zona Boschiva	29
Art. 24 Zona Verde urbano	30
Art. 25 Aree a servizi pubblici	30
Art. 26 Vincoli speciali e limitazioni	31
Art. 27 Componente geologica, idrogeologica e sismica	40
Art. 28 Volumi tecnici	40
Art. 29 Impianti di servizio a carattere pubblico	40
Art. 30 Opere di urbanizzazione	41
Art. 31 Attuazione del Piano di Governo del Territorio	41
Art. 32 Premialità	42
Art. 33 Compensazione	42
ALLEGATO A: Schede dei Piani Attuativi.....	43

Art. 1 CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE

Ai sensi della L.R.12/2005 il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) è lo strumento di pianificazione comunale e risulta costituito da tre atti: il Documento di Piano (D.d.P.), il Piano dei Servizi (P.d.S.) ed il Piano delle Regole (P.d.R.); quest'ultimo si connota come lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale.

Il P.d.R. concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel D.d.P., non detta prescrizioni per interventi giudicati compatibili dal D.d.P. ma attuabili con procedura attuativa speciale di cui al capo I del titolo VI della L.R.12/2005, il P.d.R. recepisce e disciplina le trasformazioni ad avvenuto completamento dei lavori attuativi. Il P.d.R. è redatto con i contenuti dell'art.10 della L.R.11 marzo 2005, n.12.

Art. 2 VALIDITÀ DEL PIANO DELLE REGOLE

A norma dell'art.10 della L.R.12/2005 il P.d.R., non ha termini di validità ed è sempre modificabile, così come il P.d.S. (art.9), mentre il D.d.P. è sempre modificabile ma ha validità quinquennale (art.8). Il P.d.R. contiene indicazioni di carattere vincolante che producono effetti sul regime dei suoli, con particolare riferimento agli elaborati allegati al Piano stesso; in caso di non coerenza fra parti scritte e grafiche, prevalgono queste ultime alle scale di maggior dettaglio.

Art. 3 RAPPORTI CON ALTRI PIANI E REGOLAMENTI COMUNALI

Oltre alle prescrizioni del presente P.d.R. si applicano le disposizioni degli altri strumenti locali vigenti, se non in contrasto con le presenti norme.

I piani e programmi attuativi comunali definitivamente approvati e/o convenzionati, o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del P.G.T., rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia, nei termini previsti dall'art.17 della L.U. n.1150/42 e della L.R. 12/2005.

Art. 4 DEROGHE

A norma dell'art.40 della L.R. 12/2005 il Permesso di Costruire in deroga rispetto ai contenuti del P.d.R., è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e senza necessità di preventivo nulla osta regionale.

Art. 5 ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE

- P.d.R. 01 – Norme Tecniche di Attuazione
- P.d.R. 02 – Individuazione Aree
- P.d.R. 03 – Classi di sensibilità paesaggistica
- P.d.R. 04 – Previsioni viabilistiche

Art. 6 PIANI DI SETTORE

Per l'attuazione degli interventi ammessi dal P.G.T., occorre far riferimento a quanto contenuto nei Piani di Settore e nelle disposizioni comunali vigenti, che si intendono qui richiamati, quali:

- a) Componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T. (ai sensi dell'art. 57, comma 1, lett. a), allegato al P.G.T. ai sensi della L.R. 12/2005, art. 8 comma 1 lett. c.
- b) Reticolo Idrico Minore ai sensi della D.G.R. 7/7868/2002 e Regolamento dell'attività di polizia idraulica
- c) Quadro conoscitivo del territorio comunale – componente commerciale D.C.R.n.8/352 del 13/03/2007 (approvato con delibera di C.C. n. 11 del 24.03.2012);
- d) Piano di zonizzazione acustica redatto ai sensi della Lg.447/95 e s.m.i. il quale dovrà essere adeguato e rivisitato all'adozione del presente P.G.T. alla luce delle caratteristiche funzionali delle nuove previsioni;
- e) Piano di emergenza (approvato con delibera di C.C. n. 2 del 22.02.2013);
- f) Piano Urbano del Traffico (approvato con delibera C.C. n. 17 del 29.05.2007);
- g) L.R. 13/2009: all'adozione del presente P.G.T. la deliberazione C.C. n°44 del 14.10.2009 dovrà essere rivisitata alla luce delle indicazioni morfologiche, paesaggistiche e paesistiche contenute nel D.d.P.;

Art. 7 PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI – DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

Le definizioni relative a parametri ed indici urbanistici espresse dal Piano delle Regole hanno carattere cedevole e perdono efficacia al sopravvenire di previsioni definitorie dettate dalla normativa nazionale o regionale.

L'utilizzazione edificatoria del suolo è regolata, secondo le definizioni che seguono.

Superficie territoriale ST: 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.

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

Indice di edificabilità territoriale IT: Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. (per superficie si intende la superficie lorda)

Indice di edificabilità fondiaria IF: Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente (per superficie si intende la superficie lorda)

indice di edificabilità fondiaria massimo IFM: esprime in metri cubi su metri quadrati il volume massimo edificabile su ogni metro quadrato di superficie fondiaria disponibile; il rapporto è espresso in mc/mq realizzabile attraverso il ricorso agli incentivi, alle premialità e alla compensazione.

Carico urbanistico CU: 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.

Dotazioni Territoriali DT: Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

Sedime: Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza

Superficie coperta SCOP: 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. Gli sporti superiori a 1,50 m. sono da considerarsi nella loro interezza.

Superficie permeabile SP: 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.

Pavimentazioni in prato armato o ghiaia sono ammesse nella misura massima del 30% della superficie permeabile.

Indice di permeabilità IPT/IPF: Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

Indice di copertura IC: Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Superficie totale STOT: Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

Superficie lorda di pavimento SL: Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Superficie utile SU: 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.

Superficie accessoria SA: 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 delle superfici accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili 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 accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi 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.

Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.

Superficie complessiva SC: Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$).

Superficie calpestabile SCAL: Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA). Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.

Volume totale o volumetria complessiva VT: Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Volume urbanistico VU: Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

Numero dei piani P: il numero di tutti i piani che contribuiscono a determinare la Slp, compresi i sottotetti suscettibili di essere resi agibili (per dimensioni od anche soltanto in ragione della possibilità di connessione con gli spazi abitativi); questa grandezza viene utilizzata per i soli edifici residenziali di nuova edificazione.

Sagoma: conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti degli sporti superiori a m. 1,50.

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

Piano seminterrato: Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio. Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.

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

Sottotetto: Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

Soppalco: Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

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

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

Altezza del fronte: L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Altezza dell'edificio: Altezza massima tra quella dei vari fronti.

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

Altezza urbanistica AU: Si intende l'altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

Per gli edifici ad uso residenziale e per le attività con essa compatibili, l'altezza virtuale ai fini del calcolo del volume edificabile e per il computo delle aree da destinare a parcheggio è di ml. 3,00 ivi compresi i piani di sottotetto collegati con scale fisse e/o impianti meccanici e che abbiano un'altezza media uguale o superiore a ml. 2,40. Per tutti gli altri edifici con destinazione diversa dalla residenza, ai fini del computo del volume, l'altezza virtuale è di ml. 3,00 per ambienti aventi altezza reale tra pavimento ed intradosso della struttura di copertura inferiore a ml. 4,50; negli altri casi l'altezza virtuale da considerarsi sarà pari a ml. 4,50. I criteri sovraesposti sono utilizzati anche per il computo degli oneri e delle superfici a parcheggio.

Altezza dei fabbricati H: E' la differenza tra la media della quota naturale del terreno in corrispondenza degli spigoli del fabbricato fuori terra (piano 0) e il punto più alto della copertura.

Volume urbanistico: Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici. Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la SL per l'altezza virtuale di ogni piano.

Distanze: Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'Art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

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

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

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

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

Balcone: Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Ballatoio: Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

Loggia/Loggiato: Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni. Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

Pensilina: Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

Portico/Porticato: Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio. Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

Terrazza: Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Tettoia: Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

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

Superficie scolante Impermeabile dell'intervento: Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

Pergolato: manufatto avente esclusivamente natura ornamentale realizzato con struttura in legno o in altro materiale avente caratteristiche di ancoraggio struttura e sagoma tale da determinarne carattere di permanenza, privo di copertura impermeabile tale da costituire superficie coperta (Sc) e di chiusure laterali, dotato unicamente di eventuale sistema ombreggiante naturale (piante rampicanti).

7.1 D.T.O. - DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE ONNICOMPENSIVA

1. per il sistema residenziale (mc/mq):

Si intende il rapporto tra il volume edificabile e la superficie territoriale onnicomprensiva (S.T.O.) ad essa pertinente.

2. per il sistema produttivo secondario, terziario e commerciale (mq/mq):

Si intende il rapporto tra la superficie lorda (SL) e la superficie territoriale onnicomprensiva (S.T.O.) ad essa pertinente.

7.2 D.Q. DENSITA' PEREQUATIVA (mc/mq) - (mq/mq)

Si intende il rapporto tra i diritti edificatori e la superficie per servizi (S.d.S.) del lotto pertinente.

7.3 D.P. DENSITA' PREMIALE (mc/n) - (mq/n)

Si intende il rapporto tra i diritti edificatori e gli incentivi applicati.

7.4 D.C.DENSITA' COMPENSATIVA (mc/€) - (mq/€)

Si intende il rapporto tra i diritti edificatori e l'entità dei servizi realizzati e/o monetizzati

7.5 S.T.O. SUPERFICIE TERRITORIALE ONNICOMPENSIVA (mq)

E' la superficie complessiva delle aree che producono diritti edificatori ricomprese in strumenti di pianificazione esecutiva o soggette a permesso di costruire convenzionato, ed è comprensiva di tutte le aree destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

L'area costituente la superficie territoriale onnicomprensiva deve risultare da rilevazione reale restituita con sistemi geometrici verificabili.

7.6 S.d.S. SUPERFICIE SERVIZI TERRITORIALI (mq)

Corrisponde alla parte di aree su cui non è ammessa l'edificazione i cui diritti edificatori concorrono alla formazione delle superfici territoriali onnicomprensive (S.T.O. e ST), e vengono considerate pertinenza indiretta.

L'area costituente la superficie per servizi territoriali deve risultare da rilevazione reale restituita con sistemi geometrici verificabili ovvero con sistemi operativi (software) ammessi dall'Amministrazione Comunale.

7.7 I.T.O INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE ONNICOMPENSIVO

1. per il sistema residenziale (mc/mq):

E' la sommatoria del volume massimo costruibile sulle aree SF derivante dall'indice IT e I.S.

2. per il sistema produttivo secondario, terziario e commerciale (mq/mq):

E' la sommatoria della superficie lorda di pavimento realizzabile sulle aree SF derivante dall'indice IT e I.S.

7.8 I.S. INDICE AREE PER SERVIZI (mc/mq) - (mq/mq)

E' il volume (V) e la superficie lorda (SL) massimi prodotti per mq di superficie destinata ai servizi secondari e primari (S.d.S.)

7.9 I.P. INDICE PREMIALE (mc/n) - (mq/n)

E' il volume e la superficie lorda di pavimento derivanti dall'applicazione degli incentivi premiali.

7.10 I.P.m. INDICE PREMIALE MASSIMO (% di I.T.O.)

E' il volume e la superficie lorda di pavimento massimi derivanti dall'indice premiale (I.P.) utilizzabile all'interno delle singole zone.

7.11 I.C. INDICE COMPENSATIVO (mc/n) - (mq/n)

E' il volume e la superficie lorda di pavimento derivanti dall'applicazione delle compensazioni premiali.

7.12 I.C.m. INDICE COMPENSATIVO MASSIMO (% di I.T.O.)

E' il volume e la superficie lorda di pavimento massimi derivanti dall'indice compensativo (I.P.) utilizzabile all'interno delle singole zone.

7.13 INTERPIANO

E' convenzionalmente considerato con altezza pari a ml. 3,00 per piani utili abitabili o agibili.

7.14 S.O. SUPERFICIE OCCUPATA

E' la sommatoria della superficie coperta e delle superfici interrata fuoriuscenti dalla sagoma della superficie coperta.

7.15 D.S. DISTANZA DALLE STRADE

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dalla superficie coperta e dalle parti interrate dell'edificio al confine stradale, così come definito dal D.Lgs. 285/92 (codice della strada).

I confini sono determinati dai calibri stradali così come definiti nella TAV. P.R. 03.

All'interno del perimetro del centro abitato, così come delimitato con delibera del Consiglio Comunale, per nuove costruzioni/ricostruzioni e ampliamenti valgono le prescrizioni di cui al D.M. 2 aprile 1968 n.1444 come di seguito indicato, fatte salve ulteriori prescrizioni impartite dall'Ente proprietario della strada:

- ml. 5,00 per le strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per le strade di larghezza compresa fra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 per le strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

All'esterno del perimetro del centro abitato, l'edificazione di ogni manufatto edilizio dovrà verificare le condizioni minime, per la salvaguardia dei nastri stradali, così come individuate negli art. 26-27-28 del D.P.R. n. 495/92 e successive modificazioni ed integrazioni.

I vani scala e gli ascensori realizzati in adempimento delle norme vigenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche, le canne di ventilazione e fumarie, i cappotti termici su pareti esterne di edifici esistenti, potranno essere realizzati in deroga alle distanze minime, fatto salvo quanto previsto dal C.C.

Nell'ambito di piani attuativi e di progetti di opere pubbliche sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme. La distanza dalle strade non si verifica nei casi di ampliamento di edifici esistenti nella parte retrostante il lato prospiciente la viabilità.

DISTANZE PER LE COSTRUZIONI

Fuori dal perimetro del centro abitato, come delimitato dalla delibera di C.C. ai sensi dell'articolo 4 del codice della strada, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 60 m per le strade di tipo A;
- b) 40 m per le strade di tipo B;
- c) 30 m per le strade di tipo C;
- d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali come definite dall'art. 3, comma 1, n. 52 del codice;
- e) 10 m per le strade vicinali di tipo F.

Fuori dai centri abitati ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 m per le strade di tipo A;
- b) 20 m per le strade di tipo B;
- c) 10 m per le strade di tipo C.

Le distanze dal confine stradale all'interno del centro abitato, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

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

DISTANZE PER MURI DI CINTA E RECINZIONI

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

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

Per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo, non dovrà essere inferiore a ml. 1,00.

Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma precedente, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo; tali prescrizioni non si applicano alle opere preesistenti.

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

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

DISTANZE PER CANALI

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a ml. 3,00.

Le prescrizioni di cui sopra non si applicano alle opere preesistenti.

DISTANZA PER ALBERI E SIEPI

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a ml. 6,00.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a ml. 1,00.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a ml. 3,00, con esclusione delle colture esistenti.

7.16 D.Z. DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA

E' la distanza minima dai confini misurata in proiezione orizzontale dalla superficie coperta ai confini della zona omogenea di appartenenza. Per gli edifici accessori valgono le distanze e le caratteristiche di cui all'art. 7.17 lett. C.

7.18 D.C. DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETA'

A - E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale dalla superficie coperta ai confini di proprietà; la distanza dai confini di proprietà si verifica esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione e di ampliamento (qualora quest'ultimo non si classifichi come ristrutturazione alla luce della normativa vigente).

La distanza dai confini di proprietà non si verifica rispetto a costruzioni edilizie totalmente interrato; per le costruzioni comportanti scavi (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dalle norme speciali o in mancanza dal C.C.

I vani e gli ascensori realizzati in adempimento delle norme vigenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche, le canne di ventilazione e fumarie, i cappotti termici di spessore su pareti esterne di edifici esistenti, andranno realizzati nel rispetto delle distanze minime previste dal C.C.

Nell'ambito di Piani Attuativi e di progetto di opere pubbliche sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme; la facoltà di costruire nuovi edifici a distanze dai confini inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme, anche in addossamento ai confini del lotto, può essere esercitata solo previa convenzione fra i confinanti, fermo restando quanto prescritto dal C.C. sezione VI art.873 e seguenti, fatte salve le prescrizioni di cui all'art.9 del D.M. 2 aprile 1968, n.1444.

B - Per i soli corpi in linea esistenti è ammessa, per interventi in ampliamento, una distanza dai confini inferiore rispetto a quella stabilita nella singola zona, nel rispetto delle distanze minime previste dal C.C.; in questo caso devono comunque essere osservate le prescrizioni di cui all'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n°1444 e deve essere stipulata convenzione di assenso con il confinante.

C - Gli edifici accessori da adibire a box auto al servizio di edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, necessari per il raggiungimento/soddisfacimento dei minimi prescritti dalla legge 122/89 e s.m.i. se non diversamente previsto dalle norme di zona, possono essere realizzati a confine nei limiti di cui al successivo art.10 e aventi altezza delle fronti massima pari a ml. 2,40 e colmo con altezza massima pari a ml. 3,00, od a una distanza minima di ml. 3,00 (senza comunque apportare pregiudizio per il confinante delle condizioni abitative a norma del vigente R.L.I.).

D - La lunghezza delle fronti realizzate a confine degli edifici di cui al precedente punto C), non potrà superare i ml. 6,50.

7.19 D.F. DISTANZA TRA I FABBRICATI

E' la distanza minima misurata sul suolo, in corrispondenza della proiezione orizzontale della superficie coperta, e viene così considerata:

A. Per gli edifici principali ed accessori, in ampliamento dei soli corpi in linea alla superficie coperta. esistente, è ammessa una distanza tra i fabbricati uguale all'esistente purché siano rispettati i seguenti parametri:

- Le distanze minime prescritte dal codice civile;
- Le condizioni abitative di cui al vigente R.L.I.;
- Le prescrizioni particolari di cui all'art.9 D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

Nella verifica del distacco tra i fabbricati non si considerano le costruzioni edilizie totalmente interrato, gli oggetti con profondità inferiore a ml. 2,00. Nell'ambito di piani attuativi e di progetti di opere pubbliche sono ammesse, all'interno dello stesso ambito di intervento, distanze inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme.

B. Gli edifici principali ed accessori di nuova esecuzione devono mantenere la distanza minima prevista nelle singole zone.

C. Gli edifici accessori da adibire a box auto al servizio di edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, necessari per il raggiungimento/soddisfacimento dei minimi previsti dalla legge 122/89, possono essere realizzati ad una distanza minima di ml. 3,00 dagli edifici principali, di cui il box non è pertinenza, purché osservino un'altezza massima del fabbricato inferiore o uguale a ml. 3,00 e non arrechino pregiudizio per le condizioni abitative di cui al vigente R.L.I.

7.20 P. min. PARCHEGGIO MINIMO

Si intende la quantità minima calcolata in mq da reperire a fronte di un volume edificabile, ovvero a fronte del volume edificato nel caso di cambio di destinazione d'uso.

7.21 A.p.e. AREE PERTINENZIALI ALLA EDIFICAZIONE

Sono le aree costituenti la S.T.O., identificate attraverso il catasto terreni, che vengono utilizzate in base alle verifiche delle prescrizioni del presente P.G.T. e dei suoi strumenti di attuazione ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

7.22 A.p.f. AREE PERTINENZIALI AL FABBRICATO

Sono aree di pertinenza quelle fondiari o territoriali, identificate attraverso il catasto terreni, che vengono utilizzate in base alle verifiche delle prescrizioni del presente P.G.T. e dei suoi strumenti di attuazione ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti o preesistenti sulla stessa, abbiano completamente utilizzato l'edificabilità concessa dall'indice urbanistico previsto per la stessa dal presente P.G.T.

Un'area di pertinenza si definisce altresì saturata quando la capacità edificatoria residua sia inferiore al 10% del volume o della SL edificati.

Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti possono essere conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità, solo per saturare l'edificabilità prevista dalle presenti norme.

Ai fini dell'individuazione catastale dei lotti di pertinenza fa fede la documentazione ufficiale depositata presso l'Ufficio del Territorio in data anteriore all'adozione del P.G.T.

Per la verifica delle capacità edificatorie relative alle aree di pertinenza ricomprese all'interno di Piani Esecutivi Vigenti (P.E.V.) valgono le norme e le modalità attuative che hanno generato i singoli P.A. sino alla loro validità.

Art. 8 EDIFICABILITÀ DEL SUOLO – LOTTO EDIFICABILE

Ai sensi delle leggi vigenti, la semplice destinazione di zona prevista dalle tavole del P.d.R. non conferisce il titolo di edificabilità alle aree ove manchino le opere di urbanizzazione primaria o l'impegno ad eseguirle del richiedente il permesso di costruire, contemporaneamente alla realizzazione dell'opera oggetto di richiesta ai sensi ex art.10 della lg.765/67.

Per gli edifici esistenti e/o le relative aree di pertinenza che alla data di adozione del P.G.T., risultino in contrasto con le norme tecniche, sono ammessi con intervento edilizio diretto esclusivamente interventi di

manutenzione ordinaria, straordinaria, nonché interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito solo mediante preventivo Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato, se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.

L'edificabilità del suolo connessa all'utilizzazione dell'indice D.T.O. è subordinata alla contestuale cessione e/o asservimento gratuiti all'Amministrazione Comunale delle aree S.d.S. che hanno concorso alla formazione dei diritti edificatori.

Le aree costituenti pertinenza indiretta contermini alle pertinenze dirette, di proprietà della medesima Ditta catastale devono essere obbligatoriamente cedute o asservite all'uso pubblico prescindendo dall'utilizzazione o meno dei relativi diritti edificatori (I.S.); gli eventuali crediti edificatori potranno essere collocati in maniera differita all'interno delle pertinenze dirette.

Gli obblighi specifici risultano direttamente collegati alle singole proprietà immobiliari così come accertabili alla data di adozione del presente P.G.T.; il frazionamento degli immobili successivo all'adozione del P.G.T. non comporta la dilazione degli obblighi specifici.

Art. 9 PARCHEGGI E AUTORIMESSE

L'articolo 9 della L. 122/89 (autorimesse in deroga agli strumenti urbanistici), fatti salvi espressi divieti riportati nelle presenti norme, potrà essere applicato esclusivamente per gli immobili, residenziali e non, già esistenti alla data di presentazione dell'istanza, includendo nel computo le autorimesse esistenti.

Ai fini del calcolo delle superfici da destinare a parcheggio pertinenziale ai sensi della L. 122/89 e dell'articolo 66 della L.R. 12/05, il volume (V) da considerare è quello definito dal precedente articolo 7.

Le quantità dei parcheggi pertinenziali devono essere previste, qualora non diversamente specificato nelle norme dei singoli ambiti nei seguenti casi:

- a) Nei cambi di destinazione d'uso comportanti maggiori superfici di parcheggio;
- b) Nelle operazioni di ristrutturazione che comportino cambio di destinazione d'uso e/o ampliamento della SL utilizzabile, per la parte con cambio di destinazione d'uso e per la parte ampliata;
- c) In tutte le opere di ampliamento, per la parte ampliata;
- d) Nelle nuove edificazioni.

9.1 Posto Macchina

Si intende per posto macchina uno spazio con dimensioni utili minime pari a mq. 12,50 e avente una larghezza minima di ml. 2,50 destinato alla sosta di un autoveicolo e avente comunque superficie massima di mq.18,00.

9.2 Parcheggio privato - P. minimo

a) Le presenti norme prescrivono per ciascuna zona la quantità minima di posti macchina (P. min.) da realizzarsi in parcheggi al servizio delle nuove costruzioni e negli interventi di modifica della destinazione d'uso, di ampliamento e di ricostruzione.

b) Negli interventi di nuova costruzione e di ampliamento con destinazione residenziale la suddetta quantità minima di posti macchina prescritta (P. min.) deve essere realizzata in "autorimesse" inserite architettonicamente negli edifici nella misura almeno di un posto macchina per ogni unità immobiliare; il rimanente P. min. potrà essere realizzato in spazio scoperto a condizione che non coincida con le aree di manovra.

c) Negli interventi residenziali bi/plurifamiliari di nuova costruzione e di ampliamento soggetti e non a P.E. e nei casi di frazionamento di unità immobiliari esistenti, dovrà essere ricavato 1 posto macchina per ogni unità immobiliare in parcheggi direttamente accessibili e aperti da/su spazio pubblico, con esclusione dei casi la cui impossibilità dovrà essere adeguatamente documentata. Solo in quest'ultimo caso, il/i posto/i auto dovranno essere monetizzati.

I posti auto esterni dovranno essere adeguatamente pavimentati e liberi da qualsiasi ostacolo che ne impedisca la fruizione.

I posti auto esterni richiesti dal presente comma saranno privati di uso pubblico, specificando inoltre che non potranno essere venduti o assegnati nominativamente a qualsiasi titolo e dovranno far parte delle U.I.U. come Beni Comuni Non Censibili.

d) Negli interventi di nuova costruzione e di ampliamento soggetti e non a P.E. con destinazione d'uso diversa dalla residenza, il 10% del P. min. prescritto con un minimo di due posti macchina, deve essere ricavato in parcheggi direttamente accessibili e aperti da/su spazio pubblico.

I posti auto esterni richiesti dal presente comma saranno privati di uso pubblico, specificando inoltre che non potranno essere venduti o assegnati nominativamente a qualsiasi titolo e dovranno far parte delle U.I.U. come Beni Comuni Non Censibili.

e) Per quanto attiene la verifica del P. min. prescritto, per destinazioni d'uso diverse dalla residenza relativi ad interventi di ricostruzione e di ampliamento, l'Amministrazione può derogare dall'applicazione di tale indice urbanistico nonché dalla prescrizione contenuta nel precedente punto d) solo su effettiva e documentata situazione di impossibilità; nel qual caso la realizzazione delle aree richieste dovrà essere soddisfatta secondo i criteri previsti dall'art. 9, comma 4, della L. 122/89, ovvero il P. min. può essere soddisfatto secondo i criteri localizzativi previsti dall'art. 66 della L.R. 12/2005.

9.3 Autorimesse

Le autorimesse sono locali chiusi realizzati sul suolo, sul soprassuolo o nel sottosuolo per la sosta e il ricovero degli autoveicoli e dei mezzi ciclabili.

Esse devono avere la superficie utile minima di un posto macchina.

L'altezza minima interna deve essere non inferiore a ml. 2,10. Se realizzate nel sottosuolo devono possedere i requisiti di sicurezza prescritti dal competente Comando dei Vigili del Fuoco, se soggette.

Le autorimesse possono essere realizzate solo se al servizio di costruzioni esistenti o contestualmente agli edifici principali di nuova edificazione. Non si applica tale norma per la realizzazione di costruzioni con la destinazione d'uso di attività private di ricovero e custodia di autoveicoli; in questo caso possono essere realizzate autonomamente anche a più piani in suolo e in soprassuolo previa verifica degli indici di zona.

Per gli edifici residenziali, ad esclusione di quelli ricadenti nella zona Nucleo Antica Formazione e se non diversamente previsto dalle norme di zona, esistenti all'approvazione delle presenti Norme, che non siano dotati di almeno due posti macchina in autorimessa per ogni alloggio, possono dotarsi, per una sola volta nel tempo, di 2 posti macchina in autorimessa, fino a una superficie interna massima di mq. 36,00 senza che questo debba essere computato ai fini del calcolo volumetrico e della superficie coperta.

Le suddette autorimesse devono essere ricavate prioritariamente all'interno della superficie coperta di cui esse sono a servizio o in aderenza all'edificio principale; nel caso di effettiva e dimostrata impossibilità potranno essere realizzate all'esterno dell'edificio principale ad una distanza minima di ml. 3,00.

Gli edifici di cui ai punti precedenti dovranno comunque rispettare le distanze minime dal ciglio della strada previste per gli edifici principali, salvo arretramenti previsti nelle tavole di P.G.T. e nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e s.m.i. e D.M.2 aprile 1968 n.1444.

Art. 10 RECINZIONI

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

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

Le recinzioni sono, di norma, consentite a delimitazione di aree di pertinenza di costruzioni esistenti o previste nello stesso progetto e, inoltre, ove documentatamente necessarie per l'esercizio di una attività, il tutto nel rispetto dei calibri previsti dalle tavole di Piano e fatte salve ulteriori prescrizioni impartite dall'Ente proprietario della strada.

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

Le recinzioni in genere devono essere realizzate in modo da permettere la più ampia visibilità da e verso gli spazi pubblici. In generale occorre verificare i seguenti requisiti:

- altezza massima dal piano di spiccato, non superiore a ml. 2,00, con eventuale zoccolatura piena non più alta di ml. 0,50;
- per la parte prospiciente gli spazi pubblici la zoccolatura è consentita di altezza superiore a ml. 0,50 solo per esigenze documentate di contenimento del terreno;

▪ per attività diverse dalla residenza, possono essere previste recinzioni di tipo pieno fra lotti confinanti, con un'altezza massima di ml. 2,50 a partire da ml. 5,00 dal ciglio stradale, fermo restando l'obbligo di recinzioni trasparenti di cui in precedenza, su spazi pubblici o di uso pubblico;

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

In corrispondenza dell'angolo formato da due strade, pubbliche e non, anche se a fondo cieco, su sedime di proprietà le recinzioni devono essere realizzate con un raggio pari a ml. 5,00 o uno smusso di ml. 3,00 per lato, secondo le indicazioni assegnate dal Comune; diverse prescrizioni in aumento rispetto alle precedenti, possono essere date dal Comune per particolari casi di interesse viabilistico. In corrispondenza di strade vicinali o consortili, le recinzioni devono essere poste a distanza dalla mezzzeria delle strade non inferiore a ml. 3,00 e sempre secondo i punti fissi assegnati dal Comune.

Nelle aree di rispetto cimiteriale le recinzioni possono essere realizzate esclusivamente con paletti e rete senza parti in calcestruzzo.

I fondi agricoli e boschivi non sono di norma recintabili.

Le aree di pertinenza delle abitazioni e delle infrastrutture esistenti in zone AGRICOLE sono recintabili fino ad una estensione massima di mq. 2.000,00 per le pertinenze residenziali e relative infrastrutture.

Nelle zone AGRICOLE per fondi utilizzati dalle aziende agricole ed a quelle ad esse assimilate, è ammessa l'esecuzione di recinzioni per preservare colture pregiate; le recinzioni potranno essere eseguite in siepi naturali, in filo non spinato o in steccato di legno; la loro esecuzione non potrà in ogni caso generare fondi chiusi e nel caso di estese aree delimitate dovrà essere garantita la permeabilità a livello del suolo, e a livello planimetrico attraverso la conservazione di corridoi pedonali.

Art. 11 DESTINAZIONI D'USO

Per destinazioni d'uso si intendono il complesso di usi e funzioni ammessi, per l'utilizzo di un area o di un edificio, dal Piano delle Regole.

Le funzioni o gli usi giudicati compatibili per gli ambiti che delineano i sistemi funzionali territoriali, ma non richiamati nel P.d.R. nelle singole zone, sono possibili solo previa approvazione di pianificazione speciale di cui al capo I del titolo VI della L.R.12/2005.

Per l'utilizzazione territoriale vengono individuate le destinazioni principali che qualificano la zona e le destinazioni complementari, accessorie o secondarie, giudicate compatibili ad integrazione della destinazione principale; le destinazioni principali, accessorie o secondarie non richiamate nelle singole zone sono da considerarsi incompatibili con le finalità dello strumento urbanistico e pertanto non ammesse.

Per la determinazione delle funzioni ammesse si identificano le seguenti destinazioni principali:

- a) funzioni residenziali
- b) funzioni terziarie, direzionali e commerciali
- c) funzioni produttive
- d) funzioni agricole
- e) funzioni silvo-pastorale
- f) servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico
- g) spazi scoperti pubblici e privati di uso pubblico
- h) infrastrutture ed attrezzature per la mobilità.

Per ciascuna destinazione d'uso principale vengono definite le destinazioni d'uso secondarie od accessorie:

- 1) secondarie, ossia che integrano la destinazione principale, la rendono possibile e dipendono da essa per il loro esercizio e l'eventuale determinazione di servizi ed attrezzature collettive necessari;
- 2) accessorie, che indipendentemente dalla destinazione principale, permette di assicurare un ordinato uso del territorio in rapporto al fabbisogno di servizi ed attrezzature collettive necessarie.

Le definizioni sopra citate devono essere esplicitate all'interno dei titoli abilitativi per ciascuna unità immobiliare. La destinazione d'uso di riferimento degli immobili esistenti e delle singole unità immobiliari è quella desumibile dai titoli abilitativi, in mancanza della quale farà fede la destinazione della classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento.

Le destinazioni principali ammesse all'interno del tessuto urbano consolidato sono distinte in tre categorie:

- residenziale, a cui sono complementari, accessorie e compatibili quelle commerciali di vicinato, direzionale, ricettivo, servizi di interesse generale, botteghe artistiche ed artigiane, artigianato di servizio non nocivo e non molesto ai centri urbani, sportive, di ristorazione, espositive e museali;

- produttivo secondario a cui sono complementari accessorie e compatibili quelle residenziali di servizio asservite all'attività produttiva, direzionale, ricettivo, servizi di interesse generale, artigianale di servizio;
- produttivo secondario-terziario-commerciale, a cui sono complementari e accessorie e compatibili quelle residenziali di servizio asservite all'attività direzionale, ricettivo, ricreativo, sportivo, alberghiero, commerciale di vicinato e di media distribuzione, convitti, collegi.

Le destinazioni principali ammesse all'esterno del tessuto urbano consolidato sono distinte in due categorie:

- residenziale, a cui sono complementari, accessorie e compatibili quelle ricettive, servizi di interesse generale, botteghe artistiche ed artigianali, ricreative, di ristorazione, espositive e museali;
- produttivo primario, a cui sono complementari, accessorie e compatibili quelle residenziali per la conduzione del fondo agricolo, attrezzature ed infrastrutture produttive per la conduzione del fondo, stalle per bovini-ovini-caprini, silos, magazzini per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli, attività di agriturismo, locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli, sino a mq.150,00 di superficie di vendita.

Art. 12 PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO

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

Art. 13 DETERMINAZIONE DELLE DOTAZIONI DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

La determinazione delle aree necessarie per il soddisfacimento delle dotazioni globali di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale, viene esplicitata nel Piano dei Servizi. Il P.d.R. identifica le aree per servizi da cedere od asservire gratuitamente all'uso pubblico, negli ambiti soggetti a P.A. o permesso di costruire convenzionato. Fatte salve le specifiche modalità contenute nel P.d.S., la dotazione minima differenziata a seconda delle destinazioni d'uso ammesse dai vari sistemi territoriali, è la seguente:

- residenziale – 18,00 mq/ab.
- produttiva – 10% della SL
- terziario – 50% della SL
- commerciale – 100% della SL

Art. 14 ZONA NAF – NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

14.1 INQUADRAMENTO GENERALE

Il Piano delle Regole definisce come Nuclei di Antica Formazione le parti di territorio interessate da insediamenti aventi rilevante interesse storico, artistico e monumentale.

Sono considerati centri storici, intesi come ambienti urbani temporalmente differenziati, quegli ambiti insediativi in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico dell'architettura dell'edificio sia dal valore morfologico urbano degli edifici aggregati. Tali ambiti, luoghi della memoria locale, costituiscono complessi culturali ed ambientali in grado di assumere un ruolo di polarizzazione nel sistema territoriale e comprendono strutture insediative tipicamente urbane che hanno evidenti qualità e particolari pregi sotto il profilo storico e specificatamente architettonico e urbanistico. Essi costituiscono i luoghi fondativi del territorio urbano capaci di strutturare lo spazio circostante e si caratterizzano per la forte permanenza specifica del tessuto edilizio, che ha mantenuto prevalentemente il suo carattere originario; costituiscono un'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell'abitare ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali.

La specificità urbana locale dei nuclei storici è specificatamente riconoscibile nella relazione tra i manufatti edilizi, i nodi dello spazio pubblico e privato e i tracciati di connessione.

Ai sensi dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni e integrazioni, tale zona è finalizzata alla valorizzazione e riqualificazione fisica e sociale dei tessuti urbani in essa compresi.

14.2 DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE E DEI FABBRICATI

Le aree di pertinenza (cortilizie) devono garantire la massima permeabilità pedonale; sono vietate le recinzioni parziali e totali delle corti, salvi i presidi notturni atti a garantire la sicurezza della vita residenziale all'interno degli ambiti.

La destinazione d'uso principale di zona è quella residenziale e relativi accessori; all'interno degli edifici residenziali è ammesso l'inserimento delle attività secondarie compatibili quali negozi di vicinato, esercizi

pubblici, attività ricettive, uffici privati, banche; gli esercizi pubblici devono prospettare direttamente su spazi pubblici e/o di uso pubblico.

Nelle zone NAF non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- impianti di smaltimento e trattamento rifiuti;
- settore di attività primaria;
- attività produttive;
- attività manifatturiere;
- attività artigianali produttive;
- produzione di energia elettrica, di gas, di vapore e di acqua;
- industria delle costruzioni;
- commercio all'ingrosso;
- commercio al dettaglio in esercizi commerciali di medie strutture di vendita, di grandi strutture di vendita, centri commerciali;
- trasporti e magazzinaggio merci;
- uffici amministrativi e tecnici dell'industria;
- ricerca e sviluppo;
- attività del gioco d'azzardo;
- servizi di pompe funebri e attività connesse.

Le destinazioni considerate compatibili non potranno comunque avere una concentrazione monofunzionale maggiore a mq. 150,00 di SL

Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici residenziali oltre che dover verificare la dotazione minima prevista dalla normativa generale vigente e dalle presenti norme relativamente allo spazio minimo per il parcheggio (P. min.), non possono ridurre la dotazione a spazio minimo per il parcheggio già in essere.

14.3 INDICI URBANISTICI EDILIZI

Gli indici urbanistici per le zone NAF sono pari agli esistenti.

Nella riorganizzazione dell'intervento, rimangono di norma vincolati i seguenti parametri riferiti all'esistente:

- Sedime dell'edificio oggetto di intervento;
- Quota imposta gronde;
- Quota colmo tetto.

In tali zone è consentita la realizzazione di autorimesse all'interno degli edifici esistenti o completamente interrato.

14.4 ELEMENTI PROGETTUALI

Per ogni intervento edilizio, ad esclusione di quelli concernenti la manutenzione ordinaria, deve essere presentato in aggiunta a quanto previsto dalla regolamentazione vigente, un progetto nelle scale appropriate, che definisca:

- L'esatta ubicazione dei corpi di fabbrica;
- I collegamenti verticali, orizzontali, con evidenziazione degli elementi di collegamento con il tessuto viario;
- Il partito architettonico delle fronti;
- La sequenza dei colori di facciata;
- L'indicazione dei materiali e delle finiture da impiegarsi;
- La collocazione ed altri distintivi urbani;
- La sistemazione delle aree esterne evidenziando il tipo e la separazione dei percorsi;
- Le destinazioni d'uso previste e per gli edifici esistenti, le modifiche distributive, volumetriche e compositive.

14.5 NORME EDILIZIE PARTICOLARI

Salvo quanto specificatamente previsto dagli allegati grafici, in tutta la zona NAF, al fine di ottenere la continuità con le preesistenze, qualunque sia il grado di intervento consentito, sugli edifici si applicano le seguenti norme particolari, di conservazione integrale degli elementi riconosciuti di valore storico/artistico/ambientale quali:

- fregi, affreschi, insegne;
- zoccolature, modanature, capitelli, mensole, selciati, pavimentazioni, portali, archi, architravi;

- soffitti in legno/pietra/cotto;
- fronti degli edifici;
- pozzi, muri in pietra a vista;
- alberature singole autoctone e non;
- portici e loggiati.

Nel complesso tutti quegli elementi di insieme o singoli così come evidenziati e documentati nelle tavole di rilevazione e nelle documentazioni fotografiche.

Al fine di ottenere la continuità con le preesistenze, qualunque sia il grado di intervento, si applicano i seguenti criteri estetici/costruttivi:

Demolizioni: si possono demolire ed asportare tutte quelle strutture e/o finiture che - dall'indagine di progetto - risultino estranee al contesto edilizio preso in esame e, quindi siano in contrasto e d'ostacolo allo svolgimento delle funzioni storico-documentarie e alla trasmissione del relativo messaggio estetico. Sono senz'altro da considerare eliminabili tutti i tramezzi, le tamponature, le parti murarie che, realizzate in tempi successivi, risultano scientificamente inutili e/o in contrasto con l'organismo strutturale originario. Con esse tutte le superfetazioni di epoca recente e prive di qualità.

Murature: gli interventi sulle strutture murarie debbono tener conto della natura e dei tipi delle murature sulle quali si deve operare.

Sono straordinariamente consentite "aperture" nell'intonaco effettuate per indicare e sottolineare particolari di murature storiche significanti. Nel caso di irrimediabile degrado di una struttura muraria è ammessa la sostituzione dei tratti degradati con una nuova muratura anche di materiali diversi purché consoni.

Manti di copertura: le coperture saranno a falde inclinate con il manto realizzato in tegole in cotto color naturale. L'inclinazione delle falde dei tetti sarà minimo del 28% e massimo del 50%. Non saranno ammessi tetti con falda a doppia inclinazione. I manti di copertura degli edifici esistenti, in caso di rifacimento, dovranno essere realizzati con tegole in cotto.

Saranno consentiti abbaini, tipo cappuccine alla lombarda, per l'areazione e l'illuminazione dei sottotetti anche non abitabili, realizzati con copertura a falde rivestite con lo stesso manto in cotto, in corrispondenza con le aperture nelle facciate sia per quanto riguarda l'allineamento sia per il dimensionamento orizzontale. Saranno anche consentiti lucernari in vetro lungo le falde dei tetti, senza alterazione di falda, chiusi o apribili. Saranno consentiti accessori di coronamento quali camini, torrini d'escalazione. Le parti in muratura degli elementi accessori di coronamento nonché degli abbaini, dovranno essere intonacati e tinteggiati come le facciate. E' consentita l'installazione di pannelli solari/fotovoltaici purché aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi.

Comignoli e torrini: è vietato l'impiego di manufatti di prefabbricati in calcestruzzo, lamiera o PVC; i comignoli emergenti delle falde dovranno essere di mattoni a vista, eventualmente intonacati come la facciata, con copertura in tegole di cotto o in lastre di beole;

Gronde e canali: i canali di gronda saranno del tipo appeso con cicogna a sezione semicircolare. Salvo il mantenimento delle dimensioni esistenti ove ammesso o prescritto, la sporgenza massima delle gronde dal filo di facciata, escluso il canale, non potrà essere superiore a cm. 80 se sporgenti su strade o spazi pubblici, cm. 150 se sporgenti su aree private dello stesso comparto o su lotti confinanti per diritti acquisiti o per convenzionamento tra privati confinanti. La parte inferiore delle gronde dovrà essere realizzata o con elementi di travi in legno a vista, o con rivestimenti in legno. Se storicamente documentati saranno ammesse tipologie e materiali diversi. L'ultimo solaio piano non potrà sporgere dal filo esterno dell'edificio. La parte frontale delle gronde dovrà essere realizzata con canale di gronda esterna a sede tonda. I canali di gronda ed i pluviali non dovranno essere realizzati in acciaio inox o in PVC. E' ammesso l'uso di lamiere zincate verniciate. I pluviali, se su spazi pubblici, dovranno essere incassati, anche a vista, per l'altezza di metri 2,00 minima dal piano spiccato delle facciate. Tale ultimo tratto potrà essere realizzato con elementi esterni in ghisa solo se preesistenti.

Fronti: si dovrà mantenere e ripristinare i motivi decorativi esistenti. I materiali di finitura in intonaco dovranno riprendere i colori originali, se documentabili. Ove non sia possibile risalire ai colori originali, o nelle eventuali nuove costruzioni, si farà riferimento ad apposite campionature e a successivo giudizio da parte della Commissione Edilizia. Le murature delle facciate, così pure dei portici, dei loggiati e degli androni d'ingresso,

dovranno riprendere, possibilmente ripristinandoli, i materiali originali, se documentabili. Ove non sia possibile risalire ai materiali originali, o nelle eventuali nuove costruzioni, le murature dovranno essere realizzate in qualsiasi materiale, se intonacato tinteggiato o colorato in pasta; gli intonaci saranno realizzati con materiali minerali naturali. E' vietato l'uso di materiali plastici o ceramici.

Nel caso si riscontrassero sagomature o strutture, anche isolate, in pietra o mattoni a vista, le stesse dovranno essere mantenute in buono stato;

Rivestimenti: le soglie ed i davanzali delle aperture esterne, se previsti, dovranno essere realizzate in cotto o in pietra grigia tipo beola non lucidata, o similare. Le parti dell'edificio che potranno essere rivestite saranno la zoccolatura sia delle facciate che dei portici e degli androni, esclusivamente al piano terreno, altezza massima dal piano di spiccato dell'edificio da cm 50 a cm 120, se in pietra con lastre uniche regolari a tutt'altezza, a scansione verticale, rettangolari e con esclusione del tipo ad *opus incertum* e l'inserimento di pietre isolate o solo in cotto i pilastri isolati.

Androni e vetrine: dove esistenti e/o ammessi le aperture dovranno essere coronate con archi alla lombarda o piattabande.

Le luci dei negozi e le vetrine in genere dovranno essere realizzate con materiali trattati con i colori tradizionali escludendo tassativamente l'impiego di alluminio naturale, bronzato, di acciaio inox naturale e di materiali plastici.

Le insegne e le scritte pubblicitarie devono essere inserite entro il vano della vetrina.

Sono tassativamente vietate le insegne e/o le scritte pubblicitarie poste a bandiera e comunque sporgenti dalla facciata, fatta eccezione per i servizi pubblici o di uso pubblico;

Aperture: per interventi di nuova edificazione o modifica su edifici esistenti, le aperture dovranno essere di foggia rettangolare con lato maggiore verticale in proporzione e allineamento con quelle esistenti. Sono da escludersi gli architravi arcuati di nuova formazione.

I serramenti dovranno essere eseguiti in legno naturale, mordenzato o verniciati. E' vietato l'uso di profilati metallici o in PVC;

Infissi e serramenti esterni: per gli apparecchi d'oscuramento per le finestre e porte finestre si applicheranno le seguenti norme:

a) nel caso in cui l'edificio originario non prevedeva apparecchi d'oscuramento, le nuove opere potranno prevedere apparecchi d'oscuramento in facciata;

b) salvo il piano terreno – dove è consentito il solo uso di oscuranti tipo persiana scorrevoli nello spessore della muratura, l'oscuramento delle aperture, se previsto, dovrà essere realizzato mediante scuri mobili tipo persiana (a ventola, a libro, scorrevoli nello spessore della muratura, ecc.) fermo restando il divieto di messa in opera di riloghe sporgenti in facciata e, da realizzarsi tassativamente in legno smaltato;

c) le tapparelle avvolgibili saranno consentite solo se già in opera nella struttura originaria. I serramenti vetrati, i portoncini d'ingresso, le luci dei negozi e le vetrine in genere dovranno essere realizzate con materiali trattati con colori tradizionali, escludendosi tassativamente l'impiego di alluminio naturale anodizzato o bronzato ed acciaio inox. Gli ingressi dei locali box ricovero auto dovranno essere realizzati con sistemi di chiusura finiti con effetto di legno smaltato. Gli androni dei cortili, aperti su strada pubblica, potranno essere chiusi da antoni in legno. È possibile installare cancelli, realizzati come previsto dalla descrizione relativa alle inferriate, sul filo interno dell'androne, lato cortile.

Ballatoi e balconi: i ballatoi non possono essere eliminati né modificati nel loro sistema costruttivo, se originario, costituito da elementi in legno o da lastre in pietra appoggiate su mensole del medesimo materiale o, di foggia più recente, da conglomerato cementizio. I ballatoi possono essere estesi anche a quelle parti delle facciate interne che ne sono privi purché si impieghi il medesimo sistema costruttivo.

I balconi ed in genere tutti gli elementi in aggetto diversi dai ballatoi, saranno consentiti qualora si integrino in modo armonico nell'impianto di partitura delle facciate così come le modanature decorative e fasce marcapiano sporgenti massimo cm 15.

Ringhiere e cancellate: salvo il mantenimento e ripristino dei manufatti esistenti in legno o in pietra naturale o artificiale (compresa la loro integrale sostituzione, se consentita), i parapetti dei balconi, dei loggiati e delle finestre a tutta altezza dal pavimento, le recinzioni, i cancelli pedonali e carrabili, le eventuali griglie esterne di sicurezza delle aperture a piano terreno, dovranno essere realizzate con inferriate di ferro verniciato. Le inferriate dovranno essere realizzate con elementi verticali a sezione tonda o quadrata, distanziati con interasse compreso tra cm 8 e 10, contenuti, senza fuoriuscire, in elementi orizzontali a sezione tonda,

quadrata o rettangolare. Logge o balconi dovranno essere realizzati con ringhiere come sopra descritte. Possono essere sempre utilizzati documentati modelli con attinenza alla tradizione locale. Le recinzioni di nuova costruzione o ricostruite, dovranno essere conformi a quanto prescritto per le ringhiere. Saranno ammesse parti piene in muratura per le colonne dei cancelli di larghezza non superiore a cm 50, ed anche coronamenti a protezione dei cancelli realizzati con tettoie eseguite con gli stessi materiali prescritti per le coperture.

Mantenimento di archi e volte: è opportuno mantenere integri volte e archi. Le une e gli altri debbono essere mantenuti e se ne deve assicurare la statica salvo che con motivata relazione strutturale se ne dimostri la precarietà.

I portici, loggiati o androni il cui intradosso risulti a vista con i solai realizzati con tecniche tradizionali (legno, voltini, ecc.) sono da mantenere, salvo casi estremi di particolare degrado da documentare. E' permesso variare la quota di un solaio ai fini di un miglioramento della utilizzazione dell'immobile.

Riqualificazione di volumi oggetto di superfetazione: quando tali manufatti sono di pessima qualità sia tecnologica che architettonica e costituiscono veri e propri guasti nell'ambiente urbano dei nuclei antichi, è consentita la demolizione e la ricostruzione dei volumi di incerta genesi, come abbaini, balconi, accessori per gli orti addossati agli edifici, box, verande ecc., purché essi siano progettati ed eseguiti con alti livelli qualitativi con lo scopo di aumentare la loro efficienza e di eliminare il guasto ambientale che provocano e purché i suddetti antichi volumi di incerta genesi vengono ricostruiti nel rispetto del Regolamento Comunale di Igiene.

Portoni: è imposto il ripristino dell'apertura originaria, ove esistente;

Recinzioni: le recinzioni di divisione dei cortili sono di norma vietate; quelle esistenti dovranno essere eliminate.

Dove ammissibili le recinzioni dovranno essere costituite esclusivamente da elementi in ferro pieno con tipologia a disegno semplice di altezza massima di cm. 170. La loro finitura dovrà essere realizzata con pittura a "ferro micaceo". E' vietato l'uso di tubolari e profilati in acciaio inox, alluminio naturale o anodizzato. E' altresì vietato l'uso di elementi pieni, siano essi in cemento o metallici. E' consentita la formazione di zoccolature piene aventi altezza massima di cm. 50;

Aree permeabili: dette aree dovranno essere migliorate o mantenute a verde, eventuale introduzione di essenze di medio ed alto fusto dovrà essere di tipo autoctono. Fermo restando il divieto di impiego di manti continui di asfalto conglomerato bituminoso e/o di cemento, nel caso di rifacimento o sistemazione delle aree esterne a cortile, il manto di usura dovrà essere realizzato in pietra naturale o in masselli confezionati fuori opera ad impasto colorato, cotto e laterizi in genere, nelle forme e nei colori consoni all'ambiente e posti in opera seguendo la tessitura originaria o secondo schemi tradizionali da sottoporre però a giudizio della Commissione Edilizia. Le aree a verde dovranno essere mantenute in condizioni decorose e piantumate.

Paracarri e dissuasori: è vietato l'uso di qualsiasi tipo di paracarro o dissuasore non riconducibili alle tipologie e fogge tipiche. E' ammesso l'uso di paracarri di pietre naturali o artificiali martellinati;

In genere comunque, per qualsiasi degli elementi tipologici sopra esposti, vale il principio che qualsiasi altro materiale non presente tra quelli elencati sarà escluso, salvo la preesistenza di materiale storico di tipo particolare, solo se documentabile e purché adeguato al contesto, da sottoporsi sempre a giudizio della Commissione Edilizia.

Eventuali preesistenze tipologiche rinvenute in sede di rilevazione o manutenzione/trasformazione devono essere dettagliatamente documentate o sottoposte alla attenzione dell'Amministrazione Comunale, al fine di deciderne l'eventuale restauro conservativo.

Art. 15 ZONA RESIDENZIALE

15.1 INQUADRAMENTO GENERALE

Questa zona ricomprende le parti del territorio interessate da edificazione prevalentemente residenziale. Le aree ricomprese risultano per lo più localizzate in ambiti posti nell'area centrale attestate tra la struttura viaria autostradale e l'asse ferroviario.

Dal punto di vista territoriale le aree ricomprese risultano avere un discreto grado di qualità ambientale e sono caratterizzate da insediamenti preminentemente con tipologia plurifamiliare.

Le aree di pertinenza risultano, per la maggior parte dei casi, essere di consistenza modesta e si possono di conseguenza considerare consolidate.

L'obiettivo dell'azzonamento è quello di mantenere inalterata l'attuale situazione fisico morfologica, ovvero di permetterne un completamento omogeneo rispetto alla tipologia prevalente presente nella zona.

15.2 DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE E DEI FABBRICATI

Le aree di pertinenza devono garantire al verde la massima ampiezza; non è consentita l'utilizzazione dei depositi permanenti di materiali; gli interventi di pavimentazione esterna devono in ogni caso garantire un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 30% dell'area.

La destinazione d'uso principale di zona è quella residenziale e relativi accessori; all'interno degli edifici residenziali è ammesso l'inserimento di attività considerate compatibili quali negozi di vicinato, esercizi pubblici, alberghi, uffici privati, banche; è altresì ammesso l'inserimento di attività artigianali di servizio e piccoli laboratori artigianali, la cui attività benché non classificata o classificabile nell'ambito della 1^a classe (D.M. 05/09/1994), abbia superficie complessiva (SL) non sia superiore a mq. 150,00 sono inoltre tassativamente escluse le attività produttive le quali, pur non rientrando tra quelle della classe 1^a del D.M. sopracitato, risultino moleste per rumori, vibrazioni, esalazioni, odori, fumi o per altre cause; sono inoltre tassativamente vietate le attività direzionali e commerciali, quali sale per lo spettacolo, sale da gioco aventi superficie maggiore a mq. 200,00. Le destinazioni d'uso diverse dalla principale non potranno superare il 20% della S.U. e S.n.r. residenziali come definite dal D.M. 10 maggio 1977, n.810.

Le destinazioni considerate compatibili non potranno in ogni caso avere una concentrazione monofunzionale maggiore a mq. 150,00 di SL.

Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici residenziali esistenti non devono diminuire la dotazione minima prevista dalla normativa generale vigente e dalle presenti norme tecniche relativamente allo spazio minimo per il parcheggio (P. min.).

15.3 TIPOLOGIA EDILIZIA

La tipologia edilizia potrà essere costituita da edifici mono o plurifamiliari, in cortina continua od in serie aperta, in linea, pluriplano o a schiera.

15.4 INDICI URBANISTICI EDILIZI

I.T.O.: INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE ONNICOMPRESIVO: 1,20 mc/mq

IT: INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE: 0,40 mc/mq

IF: INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO: 0,40 mc/mq

I.P.m.: INDICE PREMIALE MASSIMO: 30% di I.T.O.

I.C.m.: INDICE COMPENSATIVO MASSIMO: 40% di I.T.O.

IC: INDICE DI COPERTURA: 35% di SF

H: ALTEZZA DEI FABBRICATI: ml. 10,50 con un massimo di 3 piani utili fuori terra.

D.Z: DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA: un 1/2 dell'altezza H., con un minimo di ml. 5,00

D.C.: DISTANZA DAI CONFINI: un 1/2 dell'altezza H, con un minimo di ml. 5,00.

D.S.: DISTANZA DAL CIGLIO DELLA STRADA: minimo ml. 5,00 salvo arretramenti previsti nelle tavole di PGT e nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e s.m.i. e D.M.2 aprile 1968 n.1444.

D.F.: DISTANZA TRA I FABBRICATI: minimo ml. 10,00.

SP: SUPERFICIE PERMEABILE: dovrà essere garantito il 30% della SF, anche nel caso di interventi sul suolo o nel sottosuolo.

P. min.: PARCHEGGIO MINIMO: 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

Per gli edifici esistenti che abbiano saturato la possibilità edificatoria connessa all'applicazione dell'indice territoriale onnicomprensivo (I.T.O.) è ammessa l'esecuzione una tantum pari a mc. 250,00 per unità abitativa in ampliamento specificando che:

- a) nelle tipologie plurifamiliari a schiera l'intervento deve interessare l'intero corpo di fabbrica;
- b) nelle tipologie plurifamiliari in linea e a corte (palazzi, palazzine), è ammessa la possibilità di incremento percentuale pari al 10% della SL con possibilità di generare nuove unità abitative;
- c) in tutti i casi la possibilità di ampliamento non si applica a quegli edifici che abbiano già usufruito della norma una tantum prevista dai precedenti strumenti urbanistici.

Art. 16 ZONA VERDE PRIVATO URBANO

16.1 INQUADRAMENTO GENERALE

Questa zona ricomprende le parti del territorio caratterizzate da insediamenti preminentemente con tipologia in villa monofamiliare, con indice di utilizzazione fondiario rado, in posizione giudicata di interesse ambientale e/o caratterizzata da parchi e giardini privati; le modalità di intervento tendono su tali ambiti a conservare il patrimonio verde lasciando in tal senso caratterizzato l'ambiente urbano da esso stesso configurato.

L'obiettivo del Piano è quello di mantenere riconoscibile ed inalterata la situazione fisica delle aree fondiarie ammettendo esclusivamente interventi funzionali.

Le aree scoperte devono essere mantenute a verde, è vietato l'abbattimento degli alberi; in caso di documentata necessità l'abbattimento potrà essere concesso previa autorizzazione da rilasciarsi a cura dell'Amministrazione Comunale, fatti salvi i pareri di eventuali organi superiori, previa presentazione di piano di consistenza e riqualificazione del patrimonio arboreo redatto da esperto nel settore.

16.2 DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE E DEI FABBRICATI

Le aree di pertinenza esistenti devono garantire il mantenimento/miglioramento degli impianti vegetazionali, non è consentita l'utilizzazione per depositi permanenti di materiali; gli interventi di pavimentazione esterna devono in ogni caso garantire un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 60% dell'area.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale al fine di valutare le necessità indotte in merito alle aree a parcheggio privato, nonché gli obblighi derivanti dalla verifica sulla sufficienza della dotazione di standard in essere come disciplinate dalla normativa vigente e dalla presenti norme. Gli edifici sono destinati principalmente alla destinazione residenziale; sono altresì ammesse attività terziarie con esclusione di attività commerciali e banche; è tassativamente escluso l'insediamento di attività artigianali.

E' ammessa l'edificazione di modesti accessori per ricovero attrezzi e per serre ornamentali, aventi nel complesso una superficie massima pari a mq. 36,00 ed altezza massima pari a ml. 4,50 nel solo rispetto del verde traspirante e delle distanze; detti accessori dovranno essere armonicamente inseriti nel contesto a verde senza arrecare pregiudizio agli impianti arborei e ai coni visuali.

E' altresì ammessa l'utilizzazione dei diritti volumetrici derivanti dall'applicazione dell'indice premiale (I.P.), da realizzarsi in aderenza all'edificio principale esistente.

16.3 TIPOLOGIA EDILIZIA

E' previsto il mantenimento del fabbricato e della tipologia esistente.

Nel caso di nuova edificazione sarà ammessa la realizzazione di un solo corpo di fabbrica con tipologia mono o bifamiliare.

16.4 INDICI URBANISTICI EDILIZI

I.T.O.: INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE ONNICOMPRESIVO: 0,30 mc/mq

IT: INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE: 0,20 mc/mq

IF: INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO: 0,20 mc/mq

I.P.m.: INDICE PREMIALE MASSIMO: 20% di SL

IC: INDICE DI COPERTURA: 20% di SF

H: ALTEZZA DEI FABBRICATI: pari all'esistente

D.Z: DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA: un 1/2 dell'altezza H., con un minimo di ml. 5,00

D.C.: DISTANZA DAI CONFINI: un 1/2 dell'altezza H, con un minimo di ml. 5,00.

D.S.: DISTANZA DAL CIGLIO DELLA STRADA: minimo ml. 5,00 salvo arretramenti previsti nelle tavole di PGT e nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e s.m.i. e D.M.2 aprile 1968 n.1444.

D.F.: DISTANZA TRA I FABBRICATI: minimo ml. 10,00.

SP: SUPERFICIE PERMEABILE: dovrà essere garantito il 60% della SF, anche nel caso di interventi sul suolo o nel sottosuolo.

P. min.: PARCHEGGIO MINIMO: 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

Per gli edifici esistenti è ammessa l'esecuzione una tantum pari a 250 mc per unità abitativa in ampliamento. L'incremento una tantum non è applicabile per quegli edifici che si siano già avvalsi della norma transitoria prevista dagli strumenti urbanistici precedenti.

Art. 17 ZONA VERDE PRIVATO

17.1 INQUADRAMENTO GENERALE

Questa zona ricomprende parti del territorio contraddistinte da edificazione rada con ampie pertinenze, per lo più intercluse, che interagiscono con i sistemi naturali.

In particolare vasti ambiti posti ad Ovest sono stati sottratti al sistema naturale per l'edificazione di case sparse.

L'obiettivo del Piano è quello di mantenere inalterata la qualità ambientale degli ambiti, riconducendo entro perimetri pertinenziali definiti le modificazioni del suolo che si rendano necessarie per il mantenimento e l'utilizzazione ai fini residenziali degli edifici esistenti.

17.2 DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE E DEI FABBRICATI

Gli interventi di trasformazione del suolo ai fini edilizi e per gli accessori pertinenziali e tecnologici devono ricadere esclusivamente all'interno dell'area pertinenziale.

Le aree pertinenziali esistenti devono garantire il mantenimento/miglioramento degli impianti vegetazionali, con divieto assoluto di abbattimento di piante ad alto fusto o di valore floricolo; in caso di documentata necessità la modificazione/sostituzione del patrimonio arboreo potrà essere concesso previa autorizzazione da rilasciarsi a cura dell'Amministrazione Comunale, fatti salvi i pareri di eventuali organi superiori, previa presentazione di piano di consistenza e riqualificazione del patrimonio arboreo redatto da esperto nel settore.

Le aree contermini a quelle pertinenziali e ricadenti all'interno della medesima proprietà non sono di norma trasformabili e per esse si applicano le normative previste nelle rispettive zone di appartenenza, prevedendo in caso di interventi, modalità specifiche sulle aree boschive intercluse per ricondurle alla fruizione territoriale previa eliminazione delle interdizioni e/o formazione di corridoi ecologici atti a garantire la permeabilità Nord/Sud dell'ambito Ovest.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale al fine di valutare le necessità indotte in merito alle aree a parcheggio privato, nonché gli obblighi derivanti dalla verifica sulla sufficienza della dotazione di standard in essere come disciplinate dalla normativa vigente e dalla presenti norme. Gli edifici sono destinati principalmente alla destinazione residenziale; sono altresì ammesse attività terziarie do tipo ricettivo con esclusione di attività commerciali.

E' ammessa l'edificazione di modesti accessori per ricovero attrezzi e per serre ornamentali, aventi nel complesso una superficie massima pari a mq. 36,00 ed altezza massima pari a ml. 3,00 nel solo rispetto del

verde traspirante e delle distanze; detti accessori dovranno essere armonicamente inseriti nel contesto a verde senza arrecare pregiudizio agli impianti arborei e ai coni visuali.

E' altresì ammessa l'utilizzazione dei diritti volumetrici derivanti dall'applicazione dell'indice premiale (I.P.), da realizzarsi in aderenza all'edificio principale esistente.

17.3 TIPOLOGIA EDILIZIA

E' previsto il mantenimento del fabbricato e della tipologia esistente.

17.4 INDICI URBANISTICI EDILIZI

I.T.O.: INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE ONNICOMPRESIVO: pari all'esistente

IT: INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE: pari all'esistente

IF: INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO: pari all'esistente

I.P.m.: INDICE PREMIALE MASSIMO: 30% di SL esistente.

IC: INDICE DI COPERTURA: 20% di SF

H: ALTEZZA DEI FABBRICATI: pari all'esistente

D.Z: DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA: un 1/2 dell'altezza H., con un minimo di ml. 5,00

D.C.: DISTANZA DAI CONFINI: un 1/2 dell'altezza H, con un minimo di ml. 5,00.

D.S.: DISTANZA DAL CIGLIO DELLA STRADA: minimo ml. 5,00 salvo arretramenti previsti nelle tavole di PGT e nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e s.m.i. e D.M.2 aprile 1968 n.1444.

D.F.: DISTANZA TRA I FABBRICATI: minimo ml. 10,00.

SP: SUPERFICIE PERMEABILE: dovrà essere garantito il 60% della SF, anche nel caso di interventi sul suolo o nel sottosuolo.

P. min.: PARCHEGGIO MINIMO: 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

Per gli edifici esistenti è ammessa una integrazione della SL una tantum contenuta entro il 10% della SL esistente.

L'incremento una tantum non è applicabile per quegli edifici che si siano già avvalsi della norma transitoria prevista dai precedenti strumenti urbanistici.

Art. 18 ZONA PRODUTTIVA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

18.1 INQUADRAMENTO GENERALE

Questa zona ricomprende le parti del territorio poste prevalentemente ad Est dell'autostrada ed a Sud del comparto centrale. Ad eccezione dell'ambito posto a Sud di via Morazzone, considerabile omogeneo, le rimanenti aree sebbene alcune di ampia entità, sono intervallate da episodi residenziali. Occorre evidenziare che il sistema produttivo risulta essere sufficientemente dotato per quanto riguarda la viabilità di attestamento interna, ma deficitante rispetto ai punti di innesto tra quest'ultima e l'asse principale in attraversamento costituito dall'Autostrada MI-VA A8.

All'interno della zona PRODUTTIVA non è ammesso l'insediamento di attività di cui al D.lgs.334/99 (RIR); ovvero la localizzazione di nuovi insediamenti definiti a rischio di incidente rilevante ed in caso di presenza potenziale di aree di danno da lesioni reversibili e irreversibili, sarà subordinata alla verifica di coerenza delle categorie territoriali ricadenti anche solo parzialmente entro tali aree secondo i criteri stabiliti dal D.M. 9/05/2001, previo atto di indirizzo da assumersi con delibera di Consiglio Comunale.

18.2 DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE E DEI FABBRICATI

Le aree di pertinenza devono essere delimitate su tutto il perimetro da idonee schermature vegetazionali o alberi di alto fusto.

Negli interventi di ristrutturazione e/o completamento per i quali non è possibile l'organica realizzazione delle schermature vegetazionali, si dovrà ricorrere a schermature a contatto sui paramenti esterni degli edifici produttivi per la mitigazione degli impatti visivi; per quanto attiene l'abbattimento del rumore, dove non sia possibile realizzare interventi nelle aree pertinenziali, si dovrà ricorrere all'apposizione di idonei manufatti lungo il perimetro di zona ricorrendo prioritariamente all'uso di sistemi di ingegneria naturalistica.

Le aree di pertinenza interne devono essere normalmente mantenute libere; in caso di necessità, temporanee o permanenti per lo stoccaggio delle materie prime, si potranno utilizzare sino ad un mezzo della loro estensione a condizione che vengano mantenute in maniera decorosa e non arrechino impatto negativo percettibile dai punti di visione introspettivi individuati dal P.G.T.

Gli edifici esistenti e/o previsti sono destinati/destinabili esclusivamente all'insediamento industriale ed artigianale, magazzini, depositi, uffici ed attività commerciali strettamente connesse alla produzione.

Non sono ammessi insediamenti di strutture di deposito legate alla logistica; sono parimenti escluse le attività commerciali.

Sono altresì escluse le destinazioni residenziali ad eccezione delle parti necessarie per gli alloggi di servizio, in ragione massima di mq. 150,00 di S.U. (D.M.10/5/77) per ciascuna unità produttiva in ogni caso la S.U. destinata alla residenza dovrà essere contenuta entro il limite del 40% della SL produttiva ed essere asservita alla destinazione principale con vincolo pertinenziale.

18.3 TIPOLOGIA EDILIZIA

Edifici realizzati con modalità prefabbricate o tradizionali.

Le parti traslucide degli edifici produttivi devono prioritariamente non interessare le coperture le quali dovranno essere realizzate con sistemi atti ad essere utilizzati per il posizionamento di pannellature solari.

Gli edifici residenziali ammessi devono prioritariamente essere inseriti/accorpati al corpo produttivo; se previsti in corpo separato dovranno essere realizzati con sistemi tradizionali e coperture a falde.

18.3 INDICI URBANISTICI EDILIZI

I.T.O.: INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE ONNICOMPRESIVO: 0,65 mq/mq

IT: INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE: 0,50 mq/mq

IF: INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO: 0,50 mq/mq

I.P.m.: INDICE PREMIALE MASSIMO: 30% di I.T.O

I.C. m.: INDICE COMPENSATIVO MASSIMO: 20% di I.T.O.

IC: INDICE DI COPERTURA: 60% della superficie fondiaria (SF).

S.O.: SUPERFICIE OCCUPATA 70% della superficie fondiaria (SF).

H.: ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI: ml. 12,00. La realizzazione di impianti tecnologici deve essere di norma realizzata in aderenza all'edificio principale ed essere contenuta entro i limiti di altezza assegnati; per impianti tecnologici particolari potrà essere superato il limite, sentiti gli organi competenti e previa valutazione dell'impatto sull'ambiente.

D.Z. DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA pari all'esistente; nel caso di nuove costruzioni o ricostruzioni un 1/2 dell'altezza con un minimo di ml. 7,50 dalle zone Standard, salvo diversa indicazione contenuta nelle tavole di uso del suolo.

D.C. DISTANZA DAI CONFINI: un 1/2 dell'altezza H, con un minimo di ml. 5,00; sarà consentito edificare a confine edifici accessori quali autorimesse, tettoie e porticati aventi un'altezza massima (H) all'estradosso di ml. 2,50, se con copertura a falde l'altezza massima (H) non dovrà superare i ml. 3,00, purché idoneamente collocati ed inseriti nel contesto ambientale. L'edificazione degli accessori lungo i confini di zona è

normalmente vietata; la loro esecuzione è subordinata alla possibilità di realizzazione contestuale di filtri vedutistici nelle aree contermini.

D.S. DISTANZA DAL CIGLIO DELLA STRADA minimo ml. 5,00 salvo arretramenti previsti nelle tavole di P.G.T. e nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e s.m.i. e D.M.2 aprile 1968 n.1444.

D.F. DISTANZA TRA I FABBRICATI: minimo ml. 10,00; nel caso di edifici insistenti sullo stesso lotto, la distanza minima potrà essere ridotta sino a ml. 5,00; gli edifici accessori possono essere edificati in aderenza quelli principali oppure ad una distanza non inferiore a ml. 3,00.

SP: SUPERFICIE PERMEABILE: dovrà essere garantito il 15% della SF anche nel caso di interventi sul suolo o nel sottosuolo

P. min.: PARCHEGGIO MINIMO: 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

Ai fini del calcolo del volume per la quantificazione di tali aree a parcheggio dovrà essere considerata l'altezza virtuale di ml. 3,00 per ambienti aventi altezza reale tra pavimento ed intradosso della struttura di copertura inferiore a ml. 4,00; negli altri casi l'altezza da considerarsi sarà pari a ml. 3,50. I parcheggi dovranno essere di norma supportati da aree a verde piantumate con alberature che consentano la formazione di ombrello arboreo.

Per gli insediamenti produttivi esistenti ed attivi, che alla data di adozione del presente P.G.T. registrassero la saturazione edificatoria riferita all' indice Territoriale Onnicomprensivo (I.T.O.); è consentito un incremento una tantum secondo i seguenti parametri:

- Per i corpi di fabbrica inferiori o uguali a mq. 1.000,00 di SL è ammissibile un incremento una tantum pari a mq. 200,00;
- Per i corpi di fabbrica superiori a mq. 1.000,00 di SL e inferiori o uguali a mq. 3.000,00 di SL è ammissibile un incremento una tantum pari a complessivi mq. 350,00 di SL;
- Per i corpi di fabbrica superiori a mq. 3.000,00 di S.l.p. è ammissibile un incremento una tantum sino al 10% della SL esistente attuabile anche in più volte con incremento totale riferito allo stato di fatto del primo intervento e comunque fino alla validità del presente strumento.

Art. 19 ZONA POLIFUNZIONALE

19.1 INQUADRAMENTO GENERALE

Queste zone ricomprendono parti del territorio prevalentemente attestate lungo la via Ronchetti (SS341) oltre all'area dell'ex circolo di Cavaria e un edificio all'angolo tra le vie Ronchetti e XXV aprile.

Tali ambiti risultano utilizzato in maniera tipologicamente disomogenea rispetto all'intorno ed è altamente esposto alle interferenze negative della SS341 e dell'asse ferroviario.

Per collocazione risulta funzionalmente collegato ai sistemi produttivi-terziari e commerciali che gravitano oltre il territorio comunale, sull'asse della SS341.

19.2 DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE E DEI FABBRICATI

Le aree di pertinenza devono essere delimitate su tutto il perimetro da idonee schermature vegetazionali e/o alberi di alto fusto per la mitigazione del rumore.

Gli edifici esistenti e/o previsti sono destinati/destinabili all'insediamento artigianale, uffici, attività commerciali di vicinato, attività ricettive e di servizio alla residenza.

Non sono ammessi la destinazione residenziale e insediamenti di strutture di deposito legate alla logistica.

19.3 TIPOLOGIA EDILIZIA

Di tipo prefabbricato limitatamente alle parti strutturali; le parti di finitura dei paramenti esterni dovranno essere di tipo tradizionale.

19.4 INDICI URBANISTICI EDILIZI

I.T.O.: INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE ONNICOMPENSIVO: 1,00 mq/mq

IT: INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE: 0,40 mq/mq

IF: INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO: 0,40 mq/mq

I.P.m.: INDICE PREMIALE MASSIMO: 30% di I.T.O.

I.C.m.: INDICE COMPENSATIVO MASSIMO: 40% di I.T.O.

IC: INDICE DI COPERTURA: 60% della superficie fondiaria (SF).

S.O. SUPERFICIE OCCUPATA: 70% della superficie fondiaria (SF).

H ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI: ml. 8,50. La realizzazione di impianti tecnologici deve rispettare il limite di altezza.

D.Z. DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA: pari all'esistente; nel caso di nuove costruzioni o ricostruzioni un 1/2 dell'altezza con un minimo di ml. 7,50 dalle zone Standard, salvo diversa indicazione contenuta nelle tavole di uso del suolo.

D.C. DISTANZA DAI CONFINI: un 1/2 dell'altezza H, con un minimo di ml. 5,00.

D.S. DISTANZA DAL CIGLIO DELLA STRADA minimo ml. 7,50 salvo arretramenti previsti nelle tavole di P.G.T. e nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e s.m.i. e D.M.2 aprile 1968 n.1444.

D.F. DISTANZA TRA I FABBRICATI: minimo ml. 10,00; nel caso di edifici insistenti sullo stesso lotto, la distanza minima potrà essere ridotta sino a ml. 5,00; gli edifici accessori possono essere edificati in aderenza quelli principali oppure ad una distanza non inferiore a ml. 3,00.

SP: SUPERFICIE PERMEABILE: dovrà essere garantito il 15% della SF, anche nel caso di interventi sul suolo o nel sottosuolo

P. min.: PARCHEGGIO MINIMO: 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

I parcheggi dovranno essere di norma supportati da aree a verde piantumate con alberature che consentono la formazione di ombrello arboreo.

Art. 20 ZONA PRODUTTIVA URBANA

20.1 INQUADRAMENTO GENERALE

Questa zona ricomprende alcune aree produttive poste nell'abitato di Premezzo. Tali zone risultano posizionate all'interno del sistema residenziale e la loro permanenza genera un insieme di criticità ambientali in parte non risolvibili.

Tali attività dovrebbero trovare collocazione all'interno di un sistema produttivo entro il quale sarebbe possibile la creazione di cicli produttivi più razionali.

La riconversione di queste aree è auspicabile sotto un profilo di carattere generale in quanto le aree attualmente occupate si presterebbero alla realizzazione di un ambito omogeneo centrale per servizi ed attrezzature di interesse collettivo atto a sopperire alla mancanza di attività e servizi a supporto del sistema residenziale dell'intero ambito Ovest.

In considerazione che i compendi risultano nel loro complesso attivi, il P.G.T. conferma la destinazione produttiva dell'area.

20.2 DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE E DEI FABBRICATI

Le aree di pertinenza devono essere delimitate sul perimetro Est da idonee schermature vegetazionali e/o alberi di alto fusto.

Le aree di pertinenza interne devono essere mantenute libere.

Gli edifici esistenti sono in uso alle attività produttive in atto, in caso di loro totale o parziale dismissione non potranno essere riutilizzati per la destinazione produttiva e saranno considerati dismessi; analogamente non potranno essere frazionati e concessi in uso a nuove attività.

Non sono ammessi ampliamenti dell'attuale edificato fatte salve le necessità indotte dagli impianti tecnologici strettamente necessari ad abbattere le criticità ambientali presenti e atti a garantire la salubrità degli ambienti di lavoro e/o a normalizzarne l'uso per assolvere alle necessità infrastrutturali sarà possibile ridefinire l'utilizzazione della S.l.p. esistente e prevedere un ampliamento della superficie lorda di pavimento, contenuto entro il limite di mq. 250,00 per ognuno dei due compendi produttivi esistenti.

Il D.d.P. auspica la riconversione del compendio per destinazioni residenziali e servizi; la vocazione funzionale sarà quindi perseguibile previa perimetrazione di Piano Attuativo (P.I.I.) di cui al capo I, titolo VI, della L.R.12/2005, assunto in variante al P.d.R. e/o al P.d.S.

20.3 TIPOLOGIA EDILIZIA

Esistente.

20.4 INDICI URBANISTICI

Gli indici risultano essere pari all'esistente ammettendo per i compendi la sola possibilità di ampliamento *una tantum* pari a mq. 250,00 di SL.

Art. 21 ZONA AGRICOLA

21.1 INQUADRAMENTO GENERALE

Questa zona coincide con le parti del territorio su cui già insistono le attrezzature/strutture permanenti di supporto all'attività agricola localizzate una in ambito Ovest ed un'altra in ambito Sud/Est, zone per le quali non sussistono criticità rispetto alla struttura territoriale circostante.

Sugli edifici ed attrezzature esistenti sono ammessi gli interventi manutentivi e di ampliamento necessari al proseguo dell'attività agricola con incremento, una sola volta nel tempo, del 20% degli indici di densità fondiaria stabiliti dall'art. 59 della L.R. 12/2005; l'incremento può essere applicato una sola volta nel tempo.

Le superfici residenziali esistenti di pertinenza e supporto all'attività agricola possono essere incrementate, una volta nel tempo, di mq. 150,00 di superficie lorda di pavimento, se destinate esclusivamente ad abitazione dell'imprenditore agricolo.

In considerazione che le aree agricole su cui è ammessa l'edificazione risultano collocate nelle aree di pregio ambientale o in adiacenza ad attività miste in essere, per le attività zootecniche non sono ammessi l'insediamento di attività avicola e suinicola intensive.

Per quanto riguarda l'insediamento di nuove attività valgono i disposto di cui agli artt. 59 e 60 della L.R. 12/2005.

21.2 TIPOLOGIA EDILIZIA

Le tipologie costruttive dovranno essere normalmente di tipo tradizionale e congruenti al paesaggio rurale.

21.3 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

D.F. DENSITA' FONDIARIA MASSIMA PER RESIDENZA IMPRENDITORE AGRICOLO ED ADDETTI:

- a) 0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- b) 0,01 mc/mq con un massimo di mc. 500,00 per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato - pascolo permanente;
- c) 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli.

IC: INDICE DI COPERTURA: 10% massimo dell'intera superficie aziendale.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture tipo stalle, magazzini, silos e tutto quanto al servizio dell'attività agricola, ortofrutticola e zootecnica. Dette attrezzature non sono sottoposte a limiti volumetrici ma comunque non possono superare il rapporto del 10% totale, comprensivo delle abitazioni nuove o esistenti, dell'intera superficie aziendale salvo che per le serre per le quali tale rapporto è aumentabile fino ad un massimo del 40% della predetta superficie.

Ai fini del computo delle superfici edificatorie è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i Registri Immobiliari, modificabile in relazione alle variazioni della normativa urbanistica.

H. ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI: ml. 8,50, con un massimo di 2 piani utili fuori terra per la residenza.

D.C: DISTANZA DAI CONFINI: un 1/2 dell'altezza H., con un minimo di ml. 5,00

D.Z.: DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA:

- a) per la residenza un 1/2 dell'altezza H, con un minimo di ml. 5,00
- b) per le attività di allevamento animali, ml. 20,00
- c) per le attività connesse all'azienda, ml. 7,50

D.S.: DISTANZA DAL CIGLIO DELLA STRADA: minimo ml. 5,00 salvo arretramenti previsti nelle tavole di PGT e nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e s.m.i. e D.M.2 aprile 1968 n.1444.

D.F.: DISTANZA TRA I FABBRICATI: minimo ml. 10,00; nel caso di interventi insistenti sullo stesso lotto, la distanza minima potrà essere ridotta sino a ml. 5,00; gli edifici accessori possono essere edificati in aderenza quelli principali oppure ad una distanza non inferiore a ml. 3,00.

21.4 COORDINAMENTO CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P.)

All'interno delle zone agricole sono presenti le parti di risulta tra gli ambiti antropizzati del sistema residenziale e, soprattutto tra quelli boschivi di Ovest, queste aree assumono un elevato valore ecologico-ambientale essendo all'interno del corridoio ecologico come enunciato dal P.T.C.P. e collegano gli ambiti naturali ancora presenti ed i fontanili che si estendono nei contermini Comuni di Besnate e Gallarate, nel Parco Lombardo della Valle del Ticino.

Queste aree, unitamente alle parti boscate, consentono quindi di mantenere attivi i varchi territoriali come individuati nelle tavole del P.T.C.P. (art.73) e nella TAV. DdP 5.

Art. 22 AREE UMIDE DA PRESERVARE PER L'AVIFAUNA

22.1 INQUADRAMENTO GENERALE

Questa zona ricomprende le parti del territorio considerabili a parco naturale-agricolo, in quanto giudicate di valenza ambientale per la loro collocazione e/o per il loro fragile equilibrio idrogeologico e per la loro conformazione.

In tale zone l'uso del suolo deve risultare compatibile con l'obiettivo di conservazione dei caratteri naturali in sintonia con gli obiettivi del DdP; in particolare per quanto riguarda il vallivo di Ovest posto tra il territorio comunale e i contermini territori di Besnate e Gallarate, si dovrà prestare particolare riguardo agli elementi orografici anche al fine di garantire il mantenimento del normale regime idrogeologico.

Per queste zone è ammessa l'utilizzazione ai fini agricoli escludendo concimazioni incompatibili con la salvaguardia delle acque superficiale e la realizzazione di qualsiasi edificazione e/o sovrastruttura anche di carattere stagionale.

Le aree ricadenti nella in questa zona possono essere considerate nella somma delle superfici da considerare ai fini residenziali e/o produttivi delle aziende, per interventi ammessi nella zona agricola.

Art. 23 ZONA BOSCHIVA

23.1 INQUADRAMENTO GENERALE

Questa zona comprende le parti del territorio considerabili parco naturale forestale, ponendosi come obiettivo la tutela e la valorizzazione di queste aree a supporto del sistema del verde atto a favorire le attività di fruizione ricreative, in accordo alle disposizioni di cui alla L.R. 31/2008 e s.m.i.

La delimitazione di queste zone coincide con le delimitazioni e modalità di trasformazione rilevabili dagli elaborati del P.T.C.P. ai sensi dell'art. 43 della L.R. 31/2008, ad esse si applicano le disposizioni contenute nel piano di indirizzo forestale (P.I.F.).

Queste zone contribuiscono a garantire la stabilità idrogeologica dei versanti e unitamente alle aree ricomprese nelle zone agricole e nelle aree umide, consentono di mantenere attivi ed incrementare i varchi territoriali come individuati nelle tavole del P.T.C.P. (art. 73) e nella TAV. DdP 5.

Per queste zone è ammessa l'utilizzazione per la valorizzazione delle attività e risorse silvo-pastorali, escludendo la realizzazione di qualsiasi edificazione e/o sovrastrutture di carattere stagionale.

Art. 24 ZONA VERDE URBANO

24.1 INQUADRAMENTO GENERALE

Questa zona identifica le parti del territorio, che pur essendo pertinenze private o aree libere in parte occupate da boschi, risultano avere un fragile equilibrio geologico ed in gran parte sono intercluse tra i sistemi della mobilità principale.

Sono aree considerabili inutilizzabili per l'edificazione ma idonee a costituire filtri di mitigazione ambientale.

Per queste zone è ammessa l'utilizzazione per incrementare i filtri vegetazionali già in parte presenti, attraverso interventi di ingegneria naturalistica atti, nei versanti in acclivio, a garantire la stabilità idrogeologica.

Non sono ammessi interventi edilizi in suolo e nel sottosuolo, queste aree possono essere considerate nella somma delle superfici da considerare ai fini residenziali e/o produttivi delle aziende, per interventi ammessi nelle zone agricole.

Art. 25 AREE A SERVIZI PUBBLICI

25.1 INQUADRAMENTO GENERALE E MODALITA' D'USO

Questa zona individua le aree destinate e destinabili ad attrezzature pubbliche e di interesse generale a supporto dei sistemi territoriali individuati.

Le aree e le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale sono catalogate e normate, ai sensi dell'art.9 della L.R.12/2005, dal Piano dei Servizi, allegato al P.G.T.

25.2 AREE ESISTENTI

Il P.d.R. individua le aree destinate a servizi esistenti all'interno dei diversi sistemi ricompresi nel territorio comunale.

In tali aree sono ammesse esclusivamente le destinazioni d'uso riconducibili alla realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le attrezzature a servizio del personale addetto e la residenza per il personale di custodia.

25.3 AREE IN PREVISIONE

Il P.d.R. individua le aree da destinarsi a servizi esistenti all'interno dei diversi sistemi ricompresi nel territorio comunale.

In tali aree sono ammesse esclusivamente le destinazioni d'uso riconducibili alla realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le attrezzature a servizio del personale addetto e la residenza per il personale di custodia.

Alle aree da destinarsi a servizi viene assegnato un diritto edificatorio di tipo perequativo e compensativo pari a 0,40 mc/mq.

I diritti edificatori generati da queste aree devono essere conferiti all'interno dei sistemi territoriali a cui appartengono, pertanto queste aree vengono considerate pertinenza indiretta all'edificazione.

La disciplina dei diritti edificatori quale pertinenza indiretta si applica anche alle aree di proprietà comunale, fatta eccezione per quelle pervenute per effetto di piani urbanistici annoverate nel patrimonio indisponibile dell'Ente, le quali risultano prive di diritti edificatori.

In caso di interventi edificatori nelle pertinenze dirette, le aree contermini costituenti pertinenza indiretta, di proprietà della medesima ditta catastale, devono obbligatoriamente essere cedute od asservite all'uso pubblico prescindendo dall'utilizzazione o meno dei relativi diritti edificatori (I.S.); gli eventuali crediti edificatori potranno essere collocati in maniera differita all'interno delle pertinenze dirette in caso di intervento edilizio in ampliamento rispetto alla situazione esistente.

In caso di intervenuta utilizzazione dei diritti edificatori generati da queste aree, le stesse verranno considerate quali aree esistenti per servizi e non più pertinenza indiretta.

Art. 26 VINCOLI SPECIALI E LIMITAZIONI

26.1 NORME RELATIVE ALLE PROBLEMATICHE DEL RUMORE

Per tutte le problematiche di carattere acustico ed in particolare per le disposizioni relative alla classificazione acustica del territorio comunale, alle prescrizioni in materia di clima acustico nelle trasformazioni territoriali, nonché ai requisiti acustici passivi degli edifici, si fa riferimento ai disposti del Piano Comunale di Zonizzazione acustica, oltre alle previsioni normative nazionali e regionali vigenti in materia.

26.2 AMBITO FLUVIALE

In linea con le verifiche geologiche compiute, il Piano individua alcune aree appartenenti all'ambito fluviale del Torrente Arno interessate da fenomeni di esondazione, ovvero utilizzabili per ammettere la percorrenza dell'ambito. Queste aree risultano in parte occupate da manufatti e sovrastrutture.

Sono consentiti i seguenti interventi:

- l'azione preventiva d'eventuali dissesti deve fondarsi sul consolidamento delle formazioni vegetali esistenti o da introdurre, sulla razionalizzazione degli scorrimenti idrici superficiali, sul consolidamento e il rimodellamento di tratti di scarpata alterati o degradati;
- difesa e valorizzazione della vegetazione ripariale;
- ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione d'ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante;
- ripristino e arricchimento arboreo dei sistemi vegetazionali ripariali;
- manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità d'introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica del corso d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico;
- conservazione della qualità e varietà della flora e della fauna che sono ospitate dai suoli caratterizzati dalla presenza d'acqua;
- in presenza di programmi e di esigenze di riordino irriguo, di opere di miglioria o di ricomposizione fondiaria, sono ammesse riorganizzazioni delle cortine arboree o alberature di ripa, la ripiantumazione delle alberature in misura almeno identica alla precedente, riproponendo organizzazioni e soluzioni tecniche di tipo naturalistico.

Sono vietati i seguenti interventi:

- l'asportazione del materiale movimentato;
- la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale.

26.3 BARRIERA/AREA A FILTRO NATURALE

Queste aree vengono individuate dal P.G.T. e giudicate utili per la realizzazione di filtri di interdizione visiva e mitigazione dei rumori tra gli ambiti appartenenti a sistemi diversi.

L'utilizzazione di queste aree e la realizzazione delle opere è di competenza prevalente delle aree ricomprese nel sistema produttivo.

Queste aree possono essere asservite alle superfici fondiarie che generano l'intervento, assumendone l'obbligo di realizzazione del filtro con sistemi vegetazionali in grado di risolvere la criticità individuata dal D.d.P., previa autorizzazione da rilasciarsi a cura dell'Amministrazione Comunale, fatti salvi i pareri di eventuali organi superiori e previa presentazione di piano/progetto d'intervento redatto da esperto nel settore.

Le modalità di asservimento saranno regolamentate all'interno dei permessi di costruire convenzionati e/o all'interno di atti convenzioni specifici di iniziativa privata.

Queste aree pur non essendo considerate pertinenze indirette possono concorrere alla verifica dei parametri minimi di superficie permeabile (SP) richiesto all'interno delle zone esistenti e di completamento.

L'utilizzazione di queste aree deve garantire la fruibilità pubblica territoriale e non potranno in alcun modo essere intercluse.

26.4 BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

Sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle Regioni, agli Enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, "ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti," che presentano interesse artistico, storico, archeologico e etnoantropologico, oltre che quelli elencati dall'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 (Codice Urbani).

Il Piano individua negli elaborati i beni di seguito elencati, che rimangono sottoposte a vincolo salvo verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art.12 D.Lgs.42/2004:

- Chiesa dei S.S. Quirico e Giulitta
- Chiesa Parrocchiale di S. Antonino Martire
- Chiesa di S. Luigi
- Oratorio di S. Rocco
- Ex Municipio di via Ronchetti

Gli edifici e le aree oggetto di tutela seguono le prescrizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e nelle norme relative alle categorie di appartenenza.

Sono beni paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004 quelli elencati dall'art.136, nonché le aree tutelate per legge di cui all'art.142, in particolare quelli di cui alla lettera g) del medesimo articolo.

Il Piano individua immobili ed aree di notevole interesse pubblico, in particolare:

- I complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, in cui centri ed i nuclei storici (centro storico di Cavaria e di Premezzo);
- Le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze (sommità orografiche, capisaldi percettivi sul sistema territoriale locale e a vasta scala, ambiti del territorio con elevato grado di percettibilità locale, tracciati di percezione del paesaggio).

Non essendo intervenuto nei confronti di questi ultimi beni nessun procedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico, ma in linea con gli indirizzi e gli obiettivi sovraordinati del P.T.C.P., il D.d.P. ha affrontato attentamente dal punto di vista conoscitivo e di analisi, i caratteri e gli elementi del paesaggio determinando con gli obiettivi fissati dal P.T.C.P. e della salvaguardia del paesaggio esercitata dalla R.L. attraverso la metodologia di cui alla D.G.R.11045/2002 (determinazione dell'impatto paesistico dei progetti attraverso la verifica della classe di sensibilità del sito); pertanto come stabilito dall'art.29 delle N.T.A. del P.T.P.R., tutti i progetti il cui impatto paesistico risulti superiore alla soglia di rilevanza, dovranno essere valutati concepiti in maniera consona all'inserimento nel contesto e valutati dalla commissione per il paesaggio di cui all'art.148 del D.Lgs.42/2004 e art.81 L.R.12/2005.

A tal fine il Piano risulta corredato dalla TAV. PdR 3 – Classi di sensibilità paesaggistica - al quale dovrà rapportarsi qualsiasi intervento di modifica esterna del sito o del fabbricato, come di seguito viene esplicitato.

26.5 VALUTAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

La Tavola PdR 3 – Classi di sensibilità paesaggistica - detta gli indirizzi qui di seguito descritti: si tratta di indicazioni e previsioni programmatiche che si configurano quale guida, indirizzo e riferimento per il rilascio dei titoli abilitativi.

Dall'identificazione degli elementi costitutivi del paesaggio del territorio comunale di Cavaria con Premezzo, partendo dal recepimento di quanto contenuto nel P.T.C.P. e P.T.P.R. e dalle analisi sul campo svolte a livello locale, è stato possibile costruire un elenco comprendente i seguenti elementi:

- elementi vegetazionali: ambiti boschivi diffusi, ambiti boschivi puntuali, ambiti agricoli produttivi, ambiti agricoli produttivi con consistenti limitazioni, ambiti agricoli e boscati appartenenti al sistema residenziale;
- aree aventi criticità ambientale: superficie di contribuzione dell'area di potenziale ristagno delle acque meteoriche in corrispondenza del bacino del torrente Arno, area cimiteriale e relativa area di rispetto;
- elementi puntuali aventi criticità ambientale: sorgente pubblica;

- elementi del sistema idrografico: aree soggette a regolamentazione PAI, aree di demanio idrico individuate lungo i corsi d'acqua mappati nel territorio comunale, aree di potenziale ristagno delle acque meteoriche;
- elementi storico-architettonici
- elementi del sistema insediativo: aree/ambiti a verde privato caratterizzati da edificazione rada/di pregio, aree antropizzate residenziali, ambiti in trasformazione residenziali e di servizi;
- elementi del sistema produttivo e commerciale: aree antropizzate produttive, commerciali e polifunzionali, ambiti in trasformazione produttivi;
- elementi infrastrutturali e impiantistici: viabilità stradale, aree antropizzate relative a servizi ed infrastrutture di carattere generale.

Qualsiasi intervento che comporti trasformazioni urbanistiche sul territorio o modifiche sensibili del paesaggio devono essere esaminati in rapporto al complessivo stato del paesaggio ed in particolare rispetto al suo grado di vulnerabilità, nella consapevolezza della sostanziale irreversibilità di tali trasformazioni.

Le norme definiscono gli orientamenti che identificano, a fronte delle principali criticità che interessano le differenti componenti del paesaggio, i modi di operare più corretti e le linee di tendenza auspicabili, oltre che una procedura che, in linea con le prescrizioni del PTPR e della normativa regionale, indica i limiti generali ed i modi di verifica del maggiore pregio e della più alta vulnerabilità del paesaggio. L'azione progettuale dovrà avere come elemento di riferimento il livello di sensibilità del contesto in cui si colloca e la fattibilità dell'azione progettuale sarà in larga misura correlata alla sua compatibilità con tale livello. Il proponente del progetto può presentare analisi alternative che, per grado di definizione spaziale e di approfondimento documentale, vengano considerate di maggior dettaglio rispetto a quanto proposto nella tavola PdR 3 – Classi di sensibilità paesaggistica -.

Qualsiasi intervento che comporti trasformazioni urbanistiche sul territorio o modifiche sensibili del paesaggio deve essere esaminato in rapporto al complessivo stato del paesaggio ed in particolare rispetto al suo grado di vulnerabilità, nella consapevolezza della sostanziale irreversibilità di tali trasformazioni.

Le norme definiscono gli orientamenti che identificano, a fronte delle principali criticità che interessano le differenti componenti del paesaggio, i modi di operare più corretti e le linee di tendenza auspicabili, oltre che una procedura che, in linea con le prescrizioni del PTPR e della normativa regionale, indica i limiti generali ed i modi di verifica del maggiore pregio e della più alta vulnerabilità del paesaggio.

Il territorio comunale di Cavaria con Premezzo risulta suddiviso in 5 classi di sensibilità paesistica:

- 1 - sensibilità molto bassa;
- 2 - sensibilità bassa;
- 3 - sensibilità media;
- 4 - sensibilità alta;
- 5 - sensibilità molto alta.

Vengono inoltre individuate delle sottoclassi con le quali si intendono quelle parti di territorio per le quali sarà necessaria una maggior attenzione di valutazione, in quanto considerata di un livello di sensibilità maggiore rispetto a quella dell'ambito.

Dall'intersezione della classe di sensibilità dell'area (così come definita nella tavola PdR 3 del Piano delle Regole) e dal grado di incidenza del progetto (secondo i parametri di valutazione di cui alla D.G.R.7/11045 del 2002) si individua l'impatto paesistico del progetto.

Il valore 5 dell'impatto paesistico del progetto viene definito soglia di rilevanza e il valore 15 viene definito soglia di tolleranza.

Alla luce delle condizioni complessive paesistiche e della specificità del territorio comunale, si può ricadere nelle seguenti situazioni:

- impatto paesistico (da 1 a 4) sotto la soglia di rilevanza: il progetto è da considerarsi ad impatto paesistico inferiore alla soglia di rilevanza e per definizione normativa è automaticamente giudicato accettabile sotto il profilo paesistico;
- impatto paesistico (da 5 a 15) sopra la soglia di rilevanza ma sotto quella di tolleranza: il progetto è considerato ad impatto rilevante ma tollerabile e deve essere esaminato al fine di determinare il giudizio di impatto paesistico. A tal fine gli elaborati progettuali devono essere corredati da specifica relazione paesistica;

- soglia di tolleranza (da 16 a 25) sopra la soglia di tolleranza: il progetto è soggetto a valutazione di merito come tutti quelli oltre la soglia di rilevanza. Nel caso però che il giudizio di impatto paesistico sia negativo può essere respinto per motivi paesistici, fornendo indicazioni per la completa riprogettazione dell'intervento. L'esame paesistico del progetto si conclude con la valutazione di merito (giudizio di impatto paesistico). Per definizione normativa tutti i progetti con impatto paesistico superiore alla soglia di rilevanza devono essere esaminati a valutati in riferimento alla loro capacità di inserimento nel contesto dalla Commissione del Paesaggio. L'UTC, ai fini di una verifica puntuale dell'incidenza paesistica delle trasformazioni, può sottoporre a valutazione di impatto paesistico e a relativo giudizio di impatto paesistico anche progetti non obbligatoriamente (per legge) sottoposti all'autorizzazione paesistica (es. interventi di particolare e significativo impatto paesistico e ambientale sul territorio).

L'impatto potrà essere giudicato:

- positivo: il progetto viene approvato con pieno riconoscimento del suo valore paesistico;
- neutro: il progetto viene di norma approvato, ma possono anche essere richieste al progettista alcune integrazioni o modifiche per migliorarne l'inserimento paesistico;
- negativo: il progetto deve essere rivisto e quindi almeno in parte riprogettato.

Gli aspetti vedutistici quindi, vengono interpretati secondo il criterio dell'interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale, nel rispetto delle relazioni percettive che si instaurano tra l'osservatore e lo scenario territoriale.

Al fine di impedire che venga meno la percezione di parti significative del paesaggio, a causa della possibile inclusione nel quadro visivo di elementi estranei che ne potrebbero abbassare la qualità paesistica, è necessario innanzitutto intervenire mantenendo libero il campo percettivo sia lungo i percorsi di fruizione paesistico-ambientale, sia lungo tracciati ad elevata percorrenza.

Successivamente per ciascuna componente del paesaggio sono stati evidenziati gli indirizzi di tutela che descrivono diverse tipologie d'intervento al fine di definire i modi d'uso del territorio ed al fine di salvaguardare, mantenere, recuperare, valorizzare l'ambito di paesaggio in esame e la sua percepibilità.

Gli interventi si distinguono in:

- interventi consentiti/da favorire;
- interventi da limitare;
- interventi da vietare.

26.6 LOCALIZZAZIONE FUNZIONI

Le aree ricadenti tra zone disomogenee per le quali sussistono incompatibilità funzionale devono essere ricondotte a destinazioni compatibili. Sulle attrezzature e gli edifici ricompresi in questa zona, se non compatibili, saranno ammessi unicamente interventi manutentivi e di adeguamento tecnologico.

Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria purché non comportino ampliamento o cambio di destinazione d'uso.

26.7 AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE

L'acquedotto del Comune di Cavaria con Premezzo è attualmente servito da quattro pozzi perforati nella Valle del Boia (di cui tre ricadenti in territorio comunale di Besnate), più un contributo dall'interconnessione con l'acquedotto di Gallarate.

Relativamente ai soli pozzi ad uso idropotabile dell'acquedotto comunale sono state perimetrare:

- la zona di tutela assoluta costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni che deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;
- la zona di rispetto costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata definita secondo il criterio geometrico avente cioè un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione.

Sulla carta è stata riportata anche la zona di rispetto definita secondo il criterio geometrico del pozzo pubblico in Comune di Gallarate che ricade parzialmente entro il territorio di Cavaria.

Relativamente alle aree di tutela delle captazioni ad uso idropotabile vige il rispetto di quanto fissato all'Art. 94 (disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano) commi 3-4 e 5 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale".

La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

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

Per gli insediamenti o le attività di cui al comma precedente, preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Nelle zone di rispetto:

- per la progettazione e la costruzione degli edifici e delle infrastrutture di pertinenza non possono essere eseguiti sondaggi e indagini di sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di possibile inquinamento della falda;
- le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati che non dovranno interferire con la falda captata, ... (omissis).

In tali zone non è inoltre consentito:

- la realizzazione, a servizio delle nuove abitazioni, di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo sia nel sottosuolo;
- l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose;
- l'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini, ... (omissis).

Nelle zone di rispetto è consentito l'insediamento di nuove infrastrutture viarie e ferroviarie, fermo restando che:

- le infrastrutture viarie a elevata densità di traffico (autostrade, strade statali, provinciali, urbane a forte transito) devono essere progettate e realizzate in modo da garantire condizioni di sicurezza dallo sversamento ed infiltrazione di sostanze pericolose in falda,

- lungo tali infrastrutture non possono essere previsti piazzali per la sosta, per il lavaggio di mezzi di trasporto o per il deposito, sia sul suolo sia nel sottosuolo, di sostanze pericolose non gassose;
- lungo gli assi ferroviari non possono essere realizzati binari morti adibiti alla sosta di convogli che trasportano sostanze pericolose.

Nei tratti viari o ferroviari che attraversano la zona di rispetto è vietato il deposito e lo spandimento di sostanze pericolose, quali fondenti stradali, prodotti antiparassitari ed erbicidi, a meno di non utilizzare sostanze che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

Per le opere viarie o ferroviarie da realizzare in sottosuolo deve essere garantita la perfetta impermeabilizzazione delle strutture di rivestimento e le stesse non dovranno interferire con l'acquifero captato, ...(omissis). Nelle zone di rispetto è inoltre vietato lo spandimento di liquami e la stabulazione, l'utilizzo di fertilizzanti di sintesi e di fanghi di origine urbana o industriale. Qualsiasi intervento o attività di cui all'Art. 94 comma 4 del D.Lgs. 152/06 e di cui al punto 3–All. 1 della d.g.r. 7/12693/2003 entro le Zone di Rispetto è comunque subordinato all'esecuzione di studio idrogeologico di dettaglio che porti ad una ripermutazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da d.g.r. 6/15137/1996) o tale da accertare la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità della risorsa idrica e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

26.8 ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

Ai sensi del D.P.R. 10.09.1990 n. 285 così come modificato dall'art.28 della lg.166/92 e dall'art.8 del R.R. n.6 del 09/11/2004, così come modificato dal punto a) dell'art.1 del R.R.n.1/2007, le zone di rispetto cimiteriale non potranno essere inferiori a ml. 50,00 dall'esistente così come stabilito nella deliberazione di C.C.n.64/1957- decreto Prefetto n.52297/67 e parere sanitario ASL rilasciato in data 20 luglio 2005 prot.n.2005/014DPM0074752, ai sensi art.228 T.U.L.L.S.S. R.D.1265/34, per ampliamento cimitero. Eventuali modifiche della fascia di rispetto cimiteriale possono essere proposte a seguito di redazione del Piano Cimiteriale.

Tali aree sono destinate alle sole attrezzature cimiteriali e pertanto è vietato qualsiasi nuovo intervento edilizio, salvo l'installazione di chioschi per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei morti purché temporanee, amovibili, non incorporati nel terreno e il cui uso sia legato a specifiche destinazioni di servizio al cimitero, ai sensi della C.R. n.53/SAN del 01/10/1985, e la creazione di parcheggi pubblici. Tali manufatti dovranno essere oggetto di titolo abilitativo.

Nelle stesse è prescritta la conservazione del patrimonio arboreo esistente, fatti salvi gli interventi di manutenzione e avvicendamento delle alberature.

26.9 DEMANIO FERROVIARIO

Le aree di rispetto ferroviario sono costituite dal suolo, di proprietà pubblica o privata, avente una profondità di ml. 30,00 dalla rotaia più esterna ricadente su area di proprietà dell'Ente ferrovie, fatte salve minori distanze, quando espressamente consentite dalla leggi vigenti. Le aree di rispetto di cui al precedente comma sono, ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 753/80 inedificabili, ma recintabili dai loro proprietari fino a ml. 6,00 dalla più vicina rotaia.

Le aree di rispetto ferroviario possono accogliere eventuali nuovi impianti della rete ferroviaria, sedi stradali, carrabili e ciclopedonali, parcheggi scoperti, attrezzature pubbliche, oltre agli interventi consentiti dalla legislazione speciale vigente in materia.

Le costruzioni preesistenti alla formazione dello spazio di rispetto possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; eventuali deroghe alle distanze sopra determinate potranno essere concesse dai competenti uffici dell'Ente ferrovie, ai sensi dell'art. 60 del D.P.R. 753/80.

26.10 TRACCIATO FERROVIARIO MALPENSA NORD

Il P.G.T. individua il tracciato progettuale della previsione infrastrutturale relativa al collegamento ferroviario Malpensa Nord inserito nel vigente Piano Triennale Regionale quale "Obiettivo prioritario di interesse regionale" ai sensi art. 20 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

L'intervento relativo alla nuova infrastruttura introduce la necessità di individuare un corridoio di salvaguardia urbanistica di ml. 75,00 per lato, dall'asse dell'infrastruttura come rilevabile dal progetto RFI del 22/12/2003.

A norma dell'art.102-bis della L.R. 12/2005, le aree ricadenti nelle fasce di rispetto individuate sono soggette a specifiche misure di salvaguardia, secondo i criteri di applicazione approvati con d.g.r. n° VIII/8579 del 03/12/2008, considerando che: le aree ricomprese nel corridoio di salvaguardia sono edificate; la nuova

infrastruttura risulta interessare il territorio comunale in sottosuolo con la sola previsione in soprassuolo nella zona edificabile dei "fontanili"; il tracciato progettuale rientra negli interventi di "2^ fase" non ancora approvati a livello definitivo. Dal punto di vista urbanistico gli interventi di ampliamento, ricostruzione o trasformazione delle aree ricadenti nel corridoio di salvaguardia non dovranno apportare pregiudizio alla infrastruttura in previsione.

26.11 AREE CON RISCHIO ARCHEOLOGICO

Nella tavola D.d.P. 4 sono indicate le aree considerate a rischio archeologico, in seguito ad indicazione della competente Soprintendenza; qualsiasi intervento comportante trasformazione o modificazione del territorio, in suolo o sottosuolo, nonché eventuali lavori comportanti movimenti di terra, dovranno essere preventivamente segnalati alla competente Soprintendenza Archeologica, inviando copia del progetto affinché possa essere valutata ogni possibile interferenza con le eventuali presenze archeologiche.

26.12 AREE INTERESSATE DA ELETTRODOTTI - INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

Il territorio di Cavaria con Premezzo è interessato dall'attraversamento di elettrodotti ad alta tensione (132 kW), il cui passaggio avviene a est del torrente Arno (direzione nord/sud) ed a sud del territorio comunale (direzione est-ovest). La presenza di tali elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante e implica la necessità di definire le fasce di rispetto previste dalla lg.36/2001 e del D.P.C.M. 8 luglio 2003, nelle quali è preclusa l'edificabilità di alcune tipologie di edifici (quelli che prevedono la presenza di persone per più di 4 ore giornaliere); qualora un edificio in progetto (con permanenza di persone per un tempo superiore alle 4 ore giornaliere) cada all'interno della DPA – distanza di prima approssimazione – il Comune valuta l'opportunità di richiedere al proprietario/gestore della linea, il calcolo esatto della fascia di rispetto nella sola zona di interesse al fine di consentire una corretta valutazione dell'esposizione. Per poter fornire indicazioni utili alla successiva pianificazione dell'area, è necessaria un'attenta valutazione e quantificazione delle ampiezze della DPA e delle fasce di rispetto, allo scopo di escludere qualsiasi interferenza delle strutture esistenti o future con zone in cui siano superati i valori di qualità per il campo di induzione elettromagnetico. Nel caso in cui si renda necessario, nel quadro di potenziamento della rete elettrica, la nuova realizzazione di tratti di elettrodotti che attraversino zone boschive o comunque di tutela ambientale, con conseguente abbattimento di alberi o alterazione della situazione dei luoghi, l'Amministrazione Comunale potrà concedere l'autorizzazione alla costruzione degli elettrodotti e relativi impianti e pertinenze anche in deroga alle norme di zona, dopo attenta valutazione delle motivazioni e della pubblica utilità che stanno alla base della richiesta e con le dovute garanzie per la salvaguardia delle caratteristiche ambientali e dei valori naturali. E' comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale imporre il percorso dell'elettrodotto.

26.13 AREE INTERESSATE DA INSEDIAMENTI DI RADIOTELECOMUNICAZIONE

In base all'attuale quadro normativo di riferimento (Legge Quadro n.36/2001, D.Lgs.259/2003) spetta ai Comuni la facoltà di adottare un regolamento per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale di tali impianti e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici. Ciò premesso si precisa che la presenza di tali impianti impone il rispetto di alcune norme di principio quali l'impossibilità di poter eseguire all'interno dei raggi di influenza edifici elevati od in elevazione rispetto ai punti di allocazione delle antenne; sarà necessario in questi casi la valutazione mediante analisi dell'impatto elettromagnetico dell'impianto, in rapporto alle volumetrie che si intendono edificare e valutare come le stesse interagiscano con i volumi di rispetto per il valore di attenzione del campo elettromagnetico in modo da determinare l'eventuale insorgenza di incompatibilità.

26.14 FASCE DI RISPETTO STRADALE

La fascia di rispetto stradale, così come definita dall'art.3 del codice della strada, è "*una striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simil*", necessaria alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti ed alla protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione.

La fascia di rispetto stradale viene determinata dalla classificazione della strada nonché dalla perimetrazione del centro abitato ai sensi del codice della strada. Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità salvo diverse prescrizioni riportate nelle norme particolari di zona. Una diversa classificazione stradale rispetto a quella definita dal Piano delle Regole potrebbe comportare modifiche alle fasce di arretramento stradale: in tal caso, occorrerà modificare, con le procedure previste dalla legge, le fasce di arretramento stradale previste dal P.d.R.

Fuori dal perimetro del centro abitato, come delimitato dalla delibera di C.C. ai sensi dell'articolo 4 del codice della strada, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) ml. 60,00 per le strade di tipo A;
- b) ml. 40,00 per le strade di tipo B;
- c) ml. 30,00 per le strade di tipo C;
- d) ml. 20,00 per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali come definite dall'art. 3, comma 1, n. 52 del codice;
- e) ml. 10,00 per le strade vicinali di tipo F.

Fuori dai centri abitati ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) ml. 30,00 per le strade di tipo A;
- b) ml. 20,00 per le strade di tipo B;
- c) ml. 10,00 per le strade di tipo C.

Le distanze dal confine stradale all'interno del centro abitato, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) ml. 30,00 per le strade di tipo A;
- b) ml. 20,00 per le strade di tipo D.

Nelle fasce di rispetto stradale non è ammessa alcuna opera edilizia fuori terra ed entro terra; in tali aree sono tuttavia ammesse, previa approvazione degli enti competenti e nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente, le seguenti opere:

- cabine di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- parcheggi scoperti a raso;
- opere e impianti conformi alla C.M. n.5080/1970
- canalizzazioni, sostegni ed attrezzature dei vari servizi (rete e cabine elettriche, idrica, fognante, irrigua, ecc.);
- strade e sistemazioni viarie;
- recinzioni.

In queste aree può essere consentita l'edificazione di attrezzature per i trasporti quali pensiline, chioschi, distributori di carburante ed annesse stazioni di servizio, autolavaggi, a condizione che nell'edificazione di dette attrezzature sia rispettata la distanza minima prevista dal Nuovo Codice della Strada, con il vincolo di precarietà e l'obbligo di rimozione a cure e spese del proprietario dell'attrezzatura, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale; tali vincolo e obbligo saranno espressamente riportati nel titolo abilitativo.

Sono invece consentiti per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradale interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, adeguamento igienico – tecnologico e funzionale, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza cambio d'uso e ampliamento, purché l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale, demolizione.

Ove siano e fino a che rimangano di uso privato, le aree ricadenti nelle fasce di rispetto dovranno essere mantenute in condizioni decorose con tassativo divieto di costruire depositi di materiali, scarichi di rifiuto, ecc.

FASCE DI RISPETTO PER L'EDIFICAZIONE NEL CENTRO ABITATO

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

- a) ml. 30,00 per le strade di tipo A;
- b) ml. 20,00 per le strade di tipo D.

FASCE DI RISPETTO NELLE CURVE FUORI DAL CENTRO ABITATO

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

- a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a ml. 250,00 si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'articolo 26 del Regolamento di Attuazione del Codice della Strada (DPR 495/92 e s.m.i.);
- b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a ml. 250,00 la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dal soprarichiamato art. 26 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

L'eventuale installazione di mezzi pubblicitari deve essere conforme alle disposizioni dell'art. 47 e seguenti del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada D.P.R. 16.4.1992 n° 495, per quanto riguarda caratteristiche, ubicazione, modalità, ecc.

Le fasce di rispetto come individuate graficamente negli elaborati di piano hanno valore indicativo per le distanze da rispettare nelle costruzioni in rettilineo fuori dai centri abitati; per le fasce di rispetto nelle intersezioni e nelle curve, sia al di fuori che nei centri abitati, deve essere rispettato quanto stabilito per aree di visibilità del Codice della strada (D.Lgs. 285/92 e regolamento di attuazione).

Le aree di rispetto pur rimanendo comunque inedificate, fanno parte della superficie fondiaria o territoriale di intervento ai fini del calcolo degli indici.

26.15 PERCORSI PEDONALI O CICLABILI APERTI AL PUBBLICO

Il P.G.T. individua i percorsi pedonali e ciclabili aperti al pubblico, privati con servitù di passaggio, pubblici o di uso pubblico, con un tracciato planimetrico indicativo da definirsi con progetto definitivo, senza che eventuali traslazioni, fermo restando la necessità di connessione, costituiscano variante al P.d.R.

Altri percorsi potranno essere individuati negli interventi di attuazione del P.d.R. o direttamente dal Comune che potrà agire con l'acquisizione dell'area, eventualmente in cessione gratuita e realizzata a scomputo di oneri, o costituire servitù di pubblico passaggio.

I percorsi esistenti sul territorio comunale e soggetti a passaggio pubblico non possono essere chiusi e devono essere mantenuti in efficienza, e quando necessario sistemati o recuperati; i percorsi attraversanti aree di proprietà privata potranno essere modificati qualora il proprietario proponga al Comune la formazione a sue spese di un percorso alternativo, dietro stipula di atto registrato vincolante all'uso pubblico, quando la soluzione sia ritenuta valida dall'Amministrazione Comunale.

Non sono ammessi lungo i percorsi pedonali o ciclabili interventi che possono in qualche misura limitarne il passaggio come il posizionamento di sbarre e/o cartelli.

26.16 RETICOLO IDRICO PRINCIPALE

Relativamente al territorio comunale di Cavaria con Premezzo ai sensi dell'Allegato A alla D.G.R. 7/13950 del 1 agosto 2003 l'unico elemento classificato come Reticolo Idrico Principale è il Torrente Arno, entro il cui bacino imbrifero è compreso gran parte del territorio comunale; la relativa zona di rispetto è stata effettuata prevedendo una larghezza pari a ml. 10,00 secondo quanto prescritto dal R.D. 523/1904 (le predette fasce di rispetto si devono intendere misurate a partire dal piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa; nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, la distanza può essere calcolata con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria).

26.17 RETICOLO IDRICO MINORE

Con il trasferimento delle funzioni relative alla polizia idraulica concernenti il Reticolo Idrico Minore come indicato dall'art. 3 comma 114 della l.r. 1/2000 – Determinazione dei canoni di polizia idraulica” e le successive modifiche apportate dalla Deliberazione della Giunta Regionale del 1 agosto 2003, n. 7/13950, viene demandata ai Comuni la funzione di definire il reticolo idrografico superficiale facente parte del Reticolo Idrico Minore, di propria competenza, per il quale si dovrà provvedere allo svolgimento delle funzioni di manutenzione ed alla adozione dei provvedimenti di polizia idraulica; parimenti, i Comuni divengono peraltro beneficiari dei proventi derivanti dall'applicazione dei canoni di polizia idraulica.

La definizione del reticolo idrico minore ha lo scopo di garantire l'accessibilità alle aree per la corretta manutenzione, fruizione, riqualificazione ambientale, evitare l'ostruzione delle possibili aree di divagazione dei corsi d'acqua e di prevenire modificazioni dell'assetto morfologico e del regime idrologico/idraulico degli alvei mediante la definizione di opportune fasce di rispetto e delle attività vietate o consentite previa verifica ed autorizzazione comunale.

Alla luce di tale identificazione e in recepimento a quanto previsto dalle normative in vigore, la definizione della zona di rispetto dei corsi d'acqua costituenti il Reticolo Idrico Minore identifica una fascia di rispetto di

ampiezza pari a 10 metri per tutti i corsi d'acqua identificati come reticolo idrico minore sia sui tratti a cielo aperto che su quelli tombinati o coperti.

L'eventuale identificazione di una fascia di rispetto di ampiezza pari a ml. 4,00 per i tratti tombinati o coperti appare perseguibile solo a seguito di preventiva esecuzione di verifica idraulica da redigersi secondo i criteri e le modalità dettate dalla L.R. 41/97, come indicato al punto 51 della D.G.R. 13950/2003.

26.18 PREVENZIONE RISCHIO GAS RADON

Per la prevenzione e la tutela della salute pubblica, tutti i nuovi fabbricati destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone dovranno adottare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al Radon ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali.

Tutti i titoli abilitativi relativi a nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni con o senza cambio d'uso e manutenzioni straordinarie pesanti dovranno essere corredate da una relazione tecnica comprovante i sistemi adottati/da adottare per ottemperare a quanto previsto in materia.

Art. 27 COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Ai sensi del Titolo II, articolo 57, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, e s.m.i., il P.G.T. è corredato da apposito studio geologico redatto in osservanza alle disposizioni di cui alla D.G.R. 8/1566 del 22 dicembre 2005.

In relazione ai disposti richiamati al precedente comma 1 del presente articolo ed in osservanza dell'art. 10, comma 1, lettera d) della L.R. 12/05 e s.m.i., gli elaborati descrittivi e la cartografia allegata allo studio "Definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica a supporto del piano di governo del territorio", sono prescrittivi e prevalenti per l'attuazione delle previsioni degli ambiti regolamentati dalle presenti norme, hanno una funzione di supporto alla pianificazione urbanistica e territoriale pertanto non possono essere considerati sostitutivi delle indagini specifiche prescritte dal D.M. 14 gennaio 2008 e della Circolare del C.S.LL.PP. 617/2009 "Istruzioni per l'applicazione delle Norme tecniche per le costruzioni di cui al D.M. 14 gennaio 2008"; in sede di presentazione della documentazione per il rilascio di opportuno titolo abilitativo, dovrà essere dimostrata la verifica delle condizioni poste dal suddetto studio.

Art. 28 VOLUMI TECNICI

Per volumi tecnici devono intendersi quelli definiti dalla Circolare Ministero LL.PP. n° 2474 del 31.1.1973, con le limitazioni indicate nelle singole zone, oltre a quanto previsto nell'apposita definizione contenuta nell'art. 7.

Art. 29 IMPIANTI DI SERVIZIO A CARATTERE PUBBLICO

In qualsiasi zona urbanistica la concessione per la costruzione di cabine di trasformazione o distribuzione della energia elettrica, per la derivazione degli impianti telefonici, per la compressione o decompressione degli impianti per la distribuzione del gas e per cabine di controllo o servizio della rete idrica, viene rilasciata nelle seguenti condizioni speciali:

1. il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
2. la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
3. le cabine possono essere costruite a confine di proprietà o di zona in deroga alle distanze minime previste dalle N.T.A.; le costruzioni attigue invece mantengono nei confronti del confine di proprietà il limite previsto nelle varie zone dalle N.T.A.;
4. le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare Ministero LL.PP. n° 5980 del 30.12.1970.

Nei piani di lottizzazione per quanto riguarda gli impianti elettrici, telefonici e della distribuzione del gas, il lottizzante dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria di cui alla circolare del Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb. N° 227 del 13.1.1970.

In particolare dovrà esibire alle Autorità Comunali all'atto della presentazione della documentazione relativa alla Convenzione una dichiarazione dell'Enel, della Sip e della Ditta erogatrice del gas che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alle reti di distribuzione con le necessarie canalizzazioni ed alle eventuali cabine; per queste ultime, l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto concerne l'inserimento e l'assetto urbanistico nella zona di P.E.

Art. 30 OPERE DI URBANIZZAZIONE**30.1 URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree e opere, che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area, così come definiti dall'art. 44 della L.R. 12/2005 (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato).

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

30.2 URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita della comunità, così come definiti dall'art. 44 della L.R. 12/2005:

- a) asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- b) mercati di quartiere;
- c) presidi per la sicurezza pubblica;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici religiosi
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) aree verdi di quartiere;
- h) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- i) cimiteri.

30.3 URBANIZZAZIONE NEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

30.4 URBANIZZAZIONE NEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

Art. 31 ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il Piano del Governo del Territorio si attua mediante:

- A) strumenti attuativi e piani urbanistici quali:
1. Piani particolareggiati di iniziativa pubblica (articolo 13 Legge 1150/1942) e s.m.i.;
 2. Piani di recupero (articolo 28 Legge 457/1978);
 3. Piani esecutivi di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata (articolo 8 Legge 765/1967);
 4. P.I.I. (Programmi Integrati di Intervento) ex art. 16 lg. 179/92 e L.R. 9/99;
 5. P.R.U. (Programmi di Riqualificazione Urbana) ex art. 2 lg. 189/92 e L.R. 9/99;
 6. P.R.U.S.S.T. (Programmi di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio) ex D.M. 8/10/98 o di "programmazione negoziata".
 7. A.P. (Accordi di Programma) ex art. 34 D.Lgs. 267/00;
 8. Permesso di costruire (D.P.R.6 giugno 2001, n.380);
 9. Procedure di semplificazione dei procedimenti di cui all'art.22 del D.P.R.6 giugno 2001, n.380 e L.R.22/99.

Il ricorso alla preventiva pianificazione esecutiva è obbligatorio nei casi specificatamente indicati nelle tavole e nelle norme di zona del P.G.T., ovvero può essere richiesta dai soggetti interessati nel caso in cui gli interventi di trasformazione territoriale e la dislocazione delle destinazioni d'uso comporti una rideterminazione/diversa localizzazione delle attrezzature primarie e secondarie.

Gli strumenti attuativi di cui sopra sono disciplinati dalle Leggi Nazionali e Regionali vigenti.

Nell'ambito dei P.E., l'individuazione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche indicata nelle tavole di P.G.T., potrà essere modificata esclusivamente con l'assenso motivato dell'Amministrazione in fase di attuazione del P.E., purché non venga diminuita la dimensione globale delle aree stesse, le quali sono vincolate sia come dimensione sia come localizzazione. Pertanto l'edificazione può essere consentita solo se il progetto inoltrato è:

- conforme alle prescrizioni del P.G.T. o del Piano Particolareggiato o di Recupero in vigore all'atto della richiesta di concessione;
- inquadrato in un Piano di Lottizzazione con regolare convenzione, se soggetto;
- conforme alle norme del Regolamento Edilizio e Regolamento Locale di Igiene in vigore all'atto della richiesta di titolo abilitativo;
- conforme a tutte le altre norme giuridiche che regolano la materia;
- conforme a tutta la pianificazione provinciale, regionale, statale, che insiste sul territorio comunale.
- conforme alle prescrizioni geologiche e alle relative norme di utilizzazione delle aree.

B) Intervento diretto

Gli interventi diretti si applicano attraverso i titoli abilitativi disciplinati dalle leggi regionali e nazionali vigenti in materia.

Art. 32 PREMIALITÀ

Il D.d.P. promuove interventi finalizzati alla realizzazione dell'edilizia bioclimatica, al risparmio energetico ed alla riqualificazione architettonica ed ambientale.

L'adozione dei requisiti che concorrono a tali finalità generano diritti edificatori utilizzabili per l'ottenimento dell'indice premiale aggiuntivo consentito nel P.d.R. entro i limiti ammessi nelle singole zone. I parametri per l'ottenimento dell'indice premiale sono puntualmente definiti nel Piano dei Servizi.

Qualora, all'interno delle richieste dei singoli titoli abilitativi in ambiti definiti da specifico ricorso a pianificazione attuativa, si voglia far ricorso al meccanismo della premialità per generare ulteriori diritti edificatori rispetto a quanto previsto all'interno della pianificazione stessa, l'azione necessiterà di apposita variante al Piano Attuativo.

Art. 33 COMPENSAZIONE

Il D.d.P. prevede interventi infrastrutturali finalizzati ad elevare la qualità della vita e la fruizione territoriale, per il raggiungimento dei quali occorrono opportune sinergie con i cittadini ed i fruitori territoriali.

L'assunzione degli impegni tecnico-economici che concorrono a tali finalità generano diritti edificatori utilizzabili per l'ottenimento dell'indice premiale aggiuntivo consentito nel P.d.R. entro i limiti ammessi nelle singole zone. I parametri per l'ottenimento dell'indice compensativo sono puntualmente definiti nel P.d.S.

Qualora, all'interno delle richieste dei singoli titoli abilitativi in ambiti definiti da specifico ricorso a pianificazione attuativa, si voglia far ricorso al meccanismo della compensazione per generare ulteriori diritti edificatori rispetto a quanto previsto all'interno della pianificazione stessa, l'azione necessiterà di apposita variante al Piano Attuativo.

ALLEGATO A: SCHEDE DEI PIANI ATTUATIVI (PA)

SCHEDA PA 1**MODALITA' DI INTERVENTO:**

Piano attuativo di iniziativa privata
Localizzazione: via IV novembre
Superficie territoriale*: mq. 992,00

INDICI PLANIVOLUMETRICI

Superficie Lorda di Pavimento prevista: ESISTENTE (per interventi di ristrutturazione SENZA demolizione)
Superficie Lorda di Pavimento prevista: ESISTENTE + 15% (per interventi di demolizione e ricostruzione totale)
Superficie Coperta: ESISTENTE (per interventi di ristrutturazione SENZA demolizione)
Superficie Coperta: 35% (per interventi di demolizione e ricostruzione totale)
Altezza massima: ESISTENTE (per interventi di ristrutturazione SENZA demolizione)
Altezza massima: ml. 10,50 (per interventi di demolizione e ricostruzione totale)
Densità Compensativa (per destinazione ricettiva/direzionale): 1,00 mq/150.000 €

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Obiettivo dell'intervento è ricondurre le destinazioni d'uso esistenti con quelle ammesse all'interno dell'ambito di pianificazione e proporre un assetto morfologico e tipologico consono al contesto di riferimento.

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

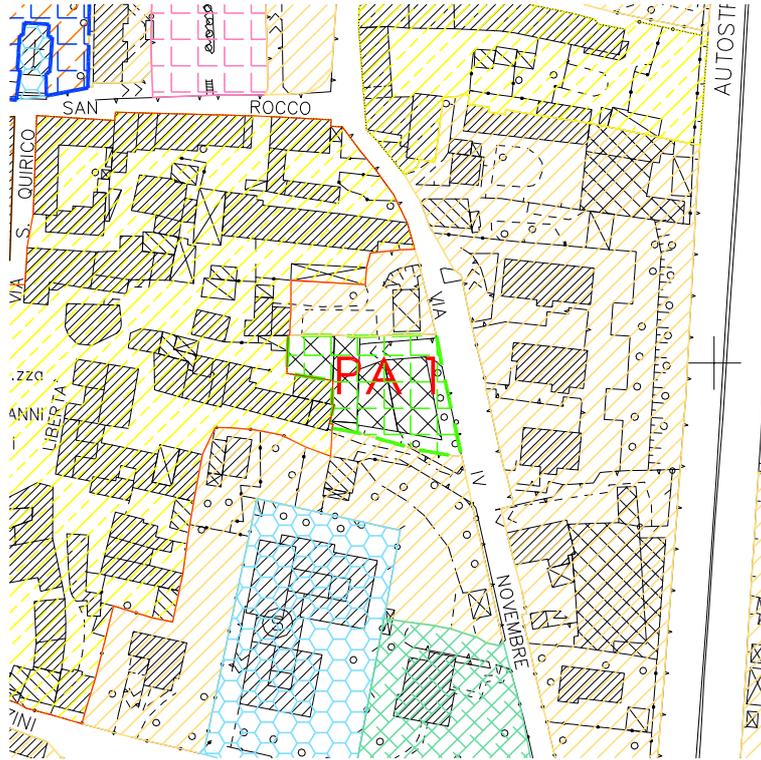
- Funzioni produttive;
- Funzioni agricole;
- Funzioni silvo-pastorali;
- Funzione commerciale (solo se monofunzionale);
- Impianti di smaltimento e trattamento dei rifiuti;
- Attività artigianali di servizio;
- Industria delle costruzioni;
- Commercio all'ingrosso;
- Commercio in medie e grandi strutture di vendita;
- Centri commerciali;
- Logistica;
- Attività del gioco d'azzardo.

OBBLIGHI PRINCIPALI DA CONVENZIONARE

- Bonifica area di intervento con rimozione di tutti i manufatti presenti;
- Verifica della possibilità di creare parcheggi in sottosuolo con accesso da via IV novembre, a servizio del nucleo;
- Realizzazione di collegamento pedonale da via IV novembre al nucleo centrale;
- Definizione disciplinare d'uso per la gestione e manutenzione delle aree pubbliche o di uso pubblico.

*: la superficie territoriale è indicativa. In sede di presentazione del Piano Attuativo si dovrà provvedere a rilievo strumentale dell'area di intervento.

** : LE SUPERFICI DELLE AREE IN CESSIONE E/O MONETIZZAZIONE SI INTENDONO MINIME E DOVRANNO ESSERE COMMISURATE ALL'EFFETTIVO CARICO URBANISTICO GENERATO DALLE VOLUMETRIE IN PROGETTO



Localizzazione



Vincoli

Localizzazione
Vincoli
Scala 1:2.000

via IV novembre

SCHEDA

PA 1

SCHEDA PA 2**MODALITA' DI INTERVENTO:**

Piano attuativo di iniziativa privata

Localizzazione: via Fermi angolo via Adda

Superficie territoriale*: mq. 10.126,00

INDICI PLANIVOLUMETRICI

Volume previsto: mc. 4.050,40

Volume massimo con applicazione di Indice di Fabbricabilità Territoriale Onnicomprensivo: mc. 12.151,20

Superficie Coperta massima prevista: mq. 3.544,10

Altezza massima: ml. 10,50

Aree in cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare: mq. 4.470,00

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Obiettivo dell'intervento è recuperare aree per l'ampliamento del contiguo polo scolastico e la creazione di percorsi di collegamento di tipo ciclopedonale.

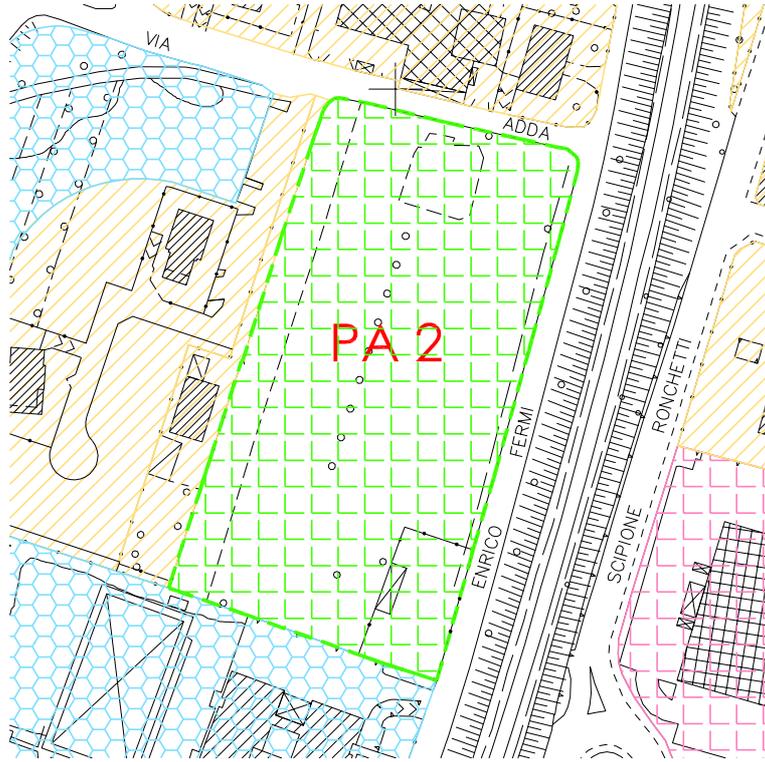
DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

- Funzioni produttive;
- Funzioni agricole;
- Funzioni silvo-pastorali;
- Funzione commerciale;
- Impianti di smaltimento e trattamento dei rifiuti;
- Attività artigianali di servizio;
- Industria delle costruzioni;
- Commercio all'ingrosso;
- Commercio in medie e grandi strutture di vendita;
- Centri commerciali;
- Logistica;
- Attività del gioco d'azzardo.

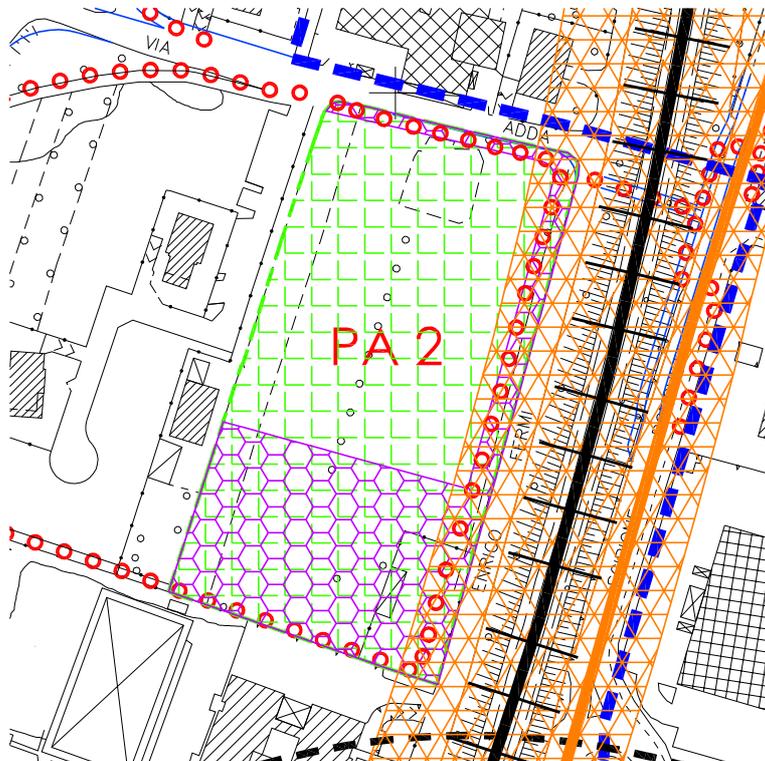
OBBLIGHI PRINCIPALI DA CONVENZIONARE

- Realizzazione di collegamento ciclopedonale lungo le vie Fermi e Adda;
- Definizione delle aree da cedere per l'ampliamento del polo scolastico;
- Definizione disciplinare d'uso per la gestione e manutenzione delle aree pubbliche o di uso pubblico.

*: la superficie territoriale è indicativa. In sede di presentazione del Piano Attuativo si dovrà provvedere a rilievo strumentale dell'area di intervento.



Localizzazione



Vincoli

Localizzazione
Vincoli
Scala 1:2.000

via Fermi - Adda

SCHEDA
PA 2

SCHEDA PA 3**MODALITA' DI INTERVENTO:**

Piano attuativo di iniziativa privata

Localizzazione: via Moncucco

Superficie territoriale*: mq. 4.890,00

INDICI PLANIVOLUMETRICI

Volume previsto: mc. 1.956,00

Volume massimo con applicazione di Indice di Fabbricabilità Territoriale Onnicomprensivo: mc. 5.868,00

Superficie Coperta massima prevista: mq. 1.711,50

Altezza massima: ml. 10,50

Aree in cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare**: mq. 1.030,00

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Obiettivo dell'intervento è recuperare un'area commerciale dismessa, risolvere la criticità di accesso/uscita da parte dei veicoli all'area e porgere attenzione alla regimazione delle acque meteoriche anche provenienti dal territorio del comune di Jerago con Orago posto a nord.

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

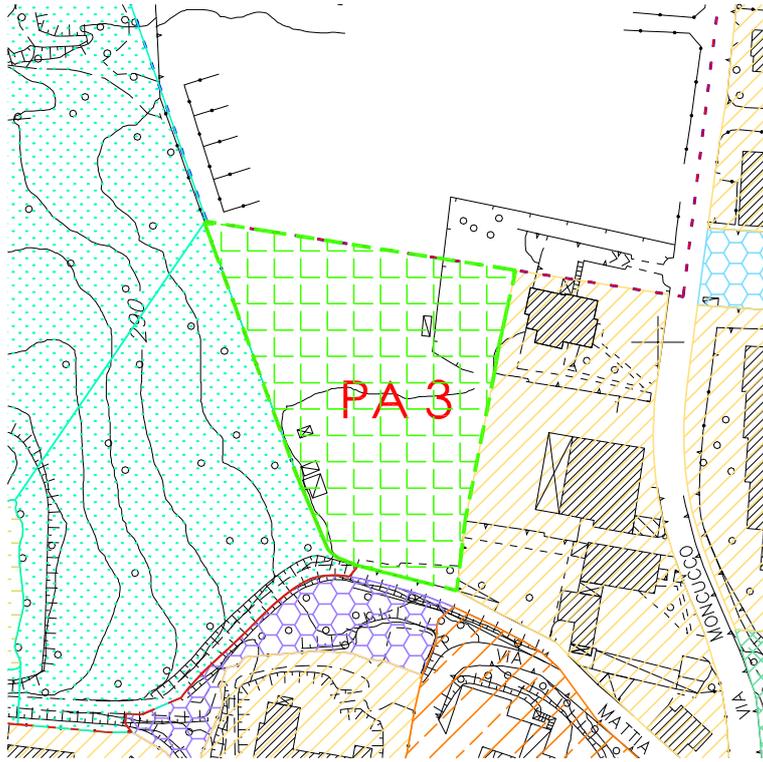
- Funzioni produttive;
- Funzioni agricole;
- Funzioni silvo-pastorali;
- Funzione commerciale;
- Impianti di smaltimento e trattamento dei rifiuti;
- Attività artigianali di servizio;
- Industria delle costruzioni;
- Commercio all'ingrosso;
- Commercio in medie e grandi strutture di vendita;
- Centri commerciali;
- Logistica;
- Attività del gioco d'azzardo.

OBBLIGHI PRINCIPALI DA CONVENZIONARE

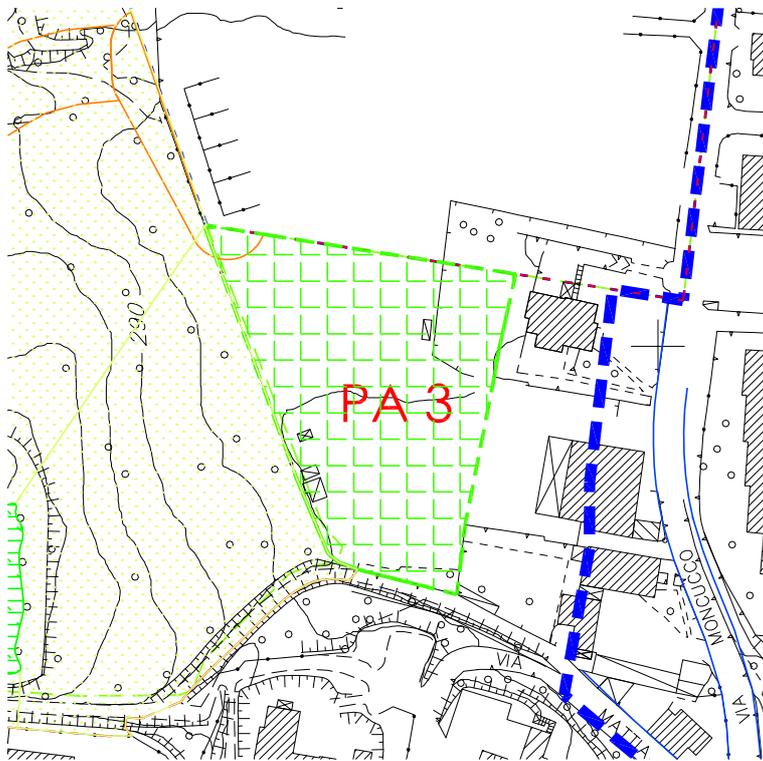
- Soluzione della viabilità di accesso/uscita dell'area;
- Interventi di regimazione delle acque superficiali.

*: la superficie territoriale è indicativa. In sede di presentazione del Piano Attuativo si dovrà provvedere a rilievo strumentale dell'area di intervento.

** : LE SUPERFICI DELLE AREE IN CESSIONE E/O MONETIZZAZIONE SI INTENDONO MINIME E DOVRANNO ESSERE COMMISURATE ALL'EFFETTIVO CARICO URBANISTICO GENERATO DALLE VOLUMETRIE IN PROGETTO



Localizzazione



Vincoli

Localizzazione
Vincoli
Scala 1:2.000

via Moncucco

SCHEDA
PA 3

SCHEDA PA 4**MODALITA' DI INTERVENTO:**

Piano attuativo di iniziativa privata

Localizzazione: via Fermi

Superficie territoriale*: mq. 5.382,00

INDICI PLANIVOLUMETRICI

Volume previsto: mc. 2.152,80

Volume massimo con applicazione di Indice di Fabbricabilità Territoriale Onnicomprensivo: mc. 6.458,40

Superficie Coperta massima prevista: mq. 1.884,35

Altezza massima: ml. 10,50

Aree in cessione per attrezzature pubbliche: mq. 3.056,00

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Obiettivo dell'intervento è recuperare aree per l'ampliamento del contiguo polo scolastico.

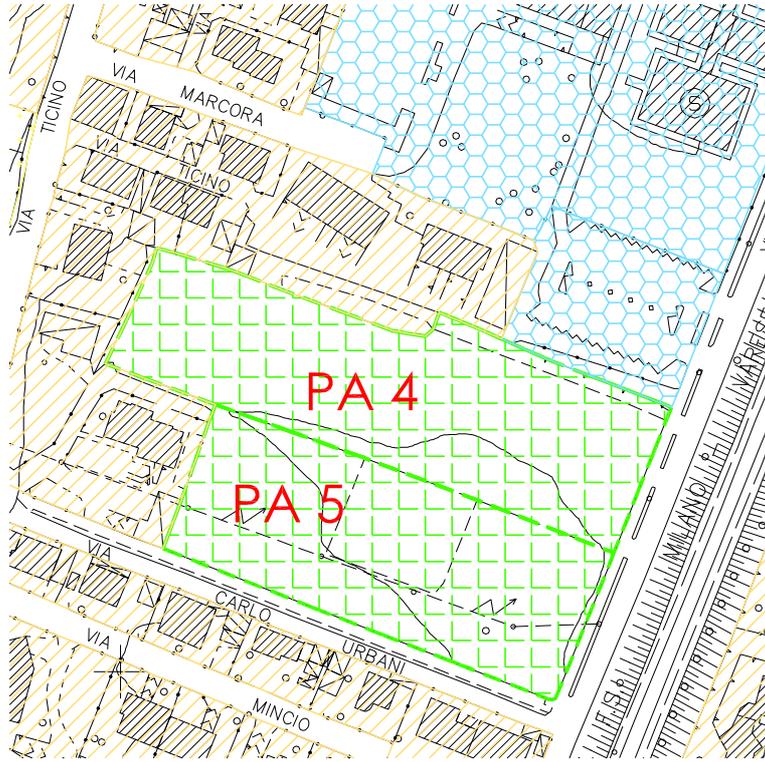
DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

- Funzioni produttive;
- Funzioni agricole;
- Funzioni silvo-pastorali;
- Funzione commerciale;
- Impianti di smaltimento e trattamento dei rifiuti;
- Attività artigianali di servizio;
- Industria delle costruzioni;
- Commercio all'ingrosso;
- Commercio in medie e grandi strutture di vendita;
- Centri commerciali;
- Logistica;
- Attività del gioco d'azzardo.

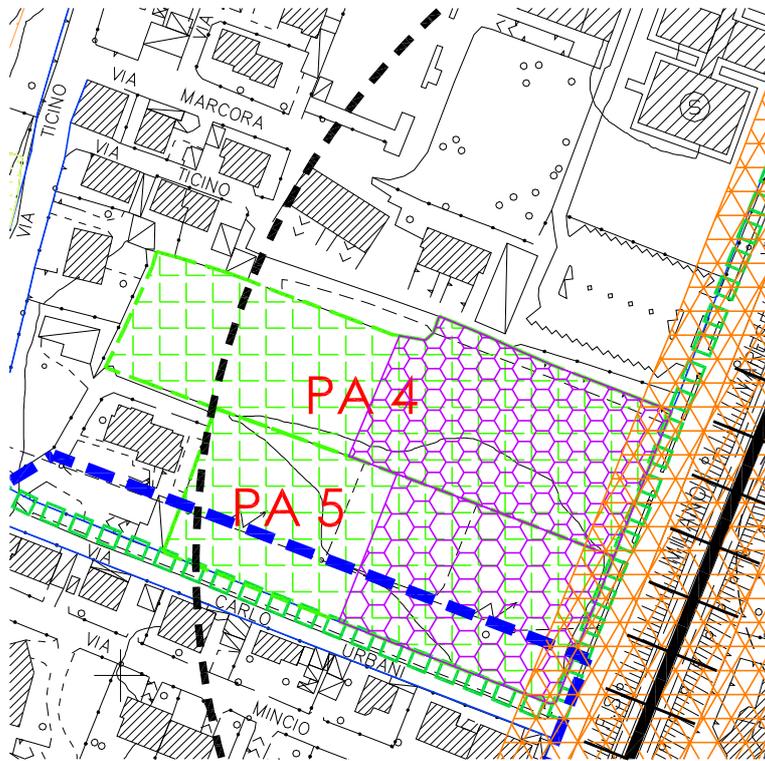
OBBLIGHI PRINCIPALI DA CONVENZIONARE

- Definizione delle aree da cedere per l'ampliamento del polo scolastico;
- Definizione disciplinare d'uso per la gestione e manutenzione delle aree pubbliche o di uso pubblico.

*: la superficie territoriale è indicativa. In sede di presentazione del Piano Attuativo si dovrà provvedere a rilievo strumentale dell'area di intervento.



Localizzazione



Vincoli

Localizzazione
Vincoli
Scala 1:2.000

via Fermi

SCHEDA
PA 4

SCHEDA PA 5**MODALITA' DI INTERVENTO:**

Piano attuativo di iniziativa privata

Localizzazione: via Fermi

Superficie territoriale*: mq. 4.654,00

INDICI PLANIVOLUMETRICI

Volume previsto: mc. 1.861,60

Volume massimo con applicazione di Indice di Fabbricabilità Territoriale Onnicomprensivo: mc. 5.584,80

Superficie Coperta massima prevista: mq. 1.628,90

Altezza massima: ml. 10,50

Aree in cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare: mq. 2.580,00

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Obiettivo dell'intervento è recuperare aree per l'ampliamento del contiguo polo scolastico.

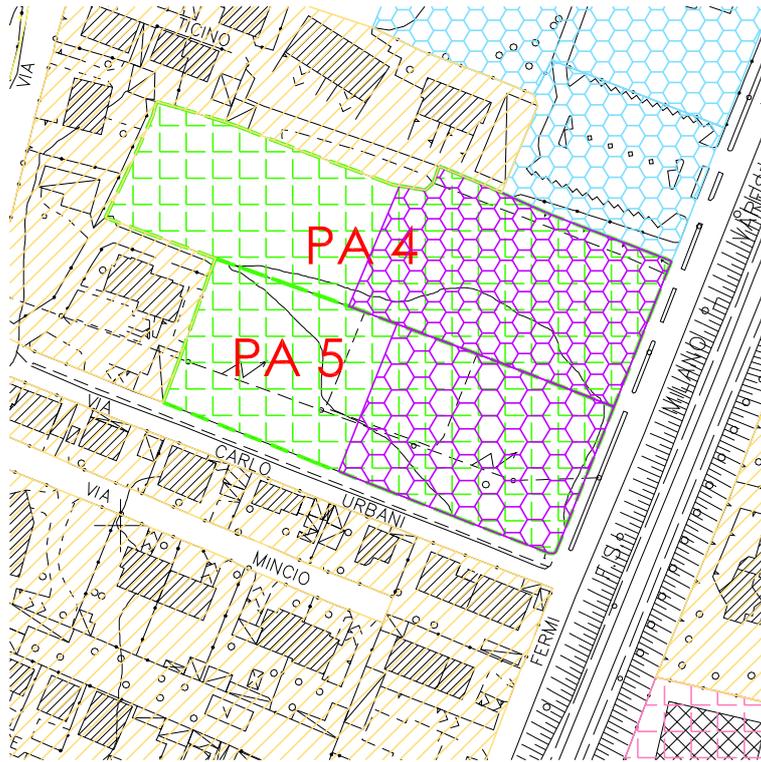
DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

- Funzioni produttive;
- Funzioni agricole;
- Funzioni silvo-pastorali;
- Funzione commerciale;
- Impianti di smaltimento e trattamento dei rifiuti;
- Attività artigianali di servizio;
- Industria delle costruzioni;
- Commercio all'ingrosso;
- Commercio in medie e grandi strutture di vendita;
- Centri commerciali;
- Logistica;
- Attività del gioco d'azzardo.

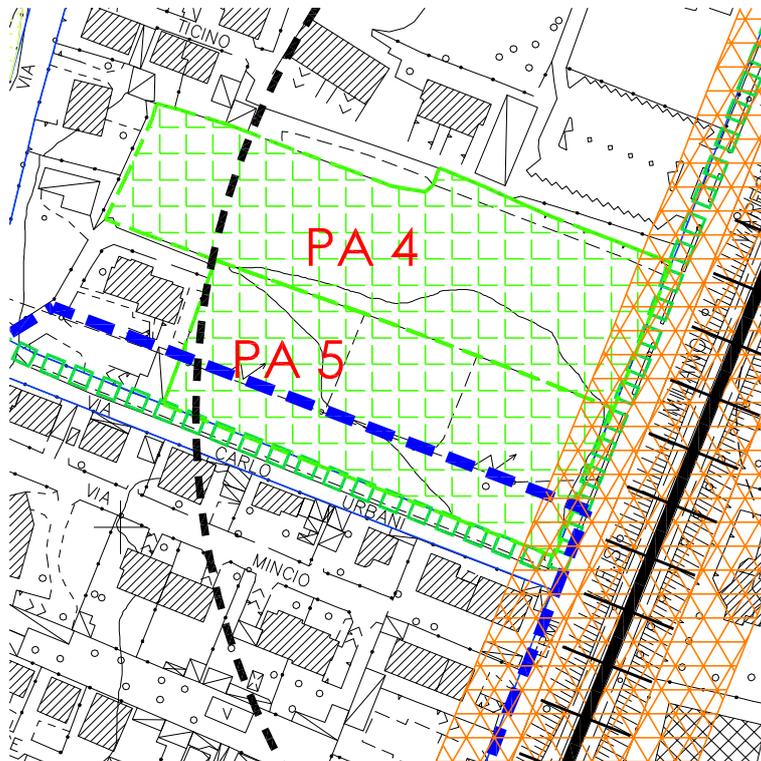
OBBLIGHI PRINCIPALI DA CONVENZIONARE

- Definizione delle aree da cedere per l'ampliamento del polo scolastico;
- Definizione disciplinare d'uso per la gestione e manutenzione delle aree pubbliche o di uso pubblico.

*: la superficie territoriale è indicativa. In sede di presentazione del Piano Attuativo si dovrà provvedere a rilievo strumentale dell'area di intervento.



Localizzazione



Vincoli

Localizzazione
Vincoli
Scala 1:2.000

via Fermi - Urbani

SCHEDA
PA 5

SCHEDA PA 6**MODALITA' DI INTERVENTO:**

Piano attuativo di iniziativa privata

Localizzazione: via Bertolotti

Superficie territoriale*: mq. 7.291,00

INDICI PLANIVOLUMETRICI

Volume previsto: mc. 2.916,40

Volume massimo con applicazione di Indice di Fabbricabilità Territoriale Onnicomprensivo: mc. 8.749,20

Superficie Coperta massima prevista: mq. 2.551,85

Altezza massima: ml. 10,50

Aree in cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare**: mq. 4.058,00

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Obiettivo dell'intervento è recuperare aree per la creazione di zone verdi attrezzate e pista ciclo-pedonale sulla riva del torrente Arno oltre ad adeguare/migliorare la viabilità del contesto

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

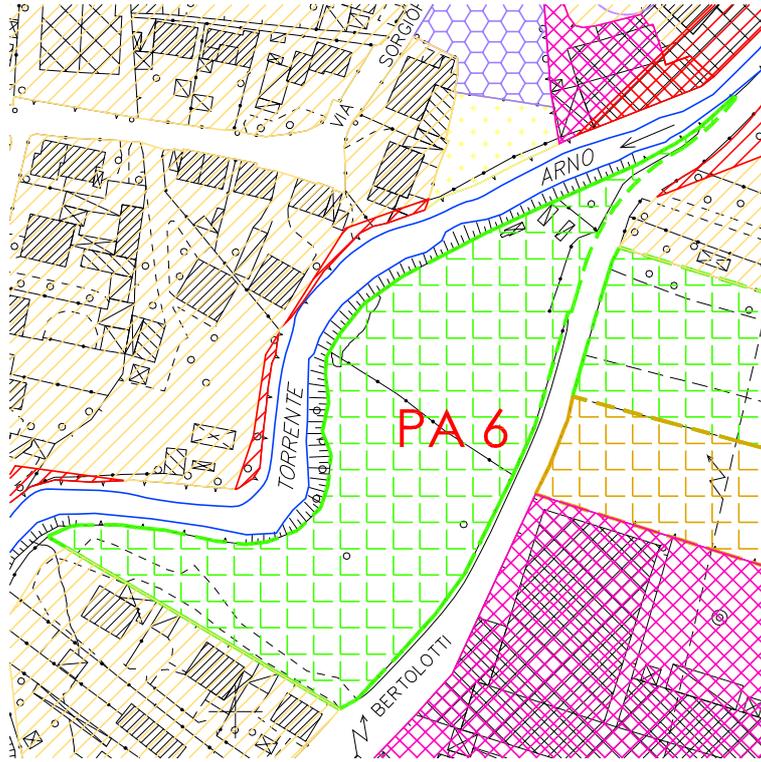
- Funzioni produttive;
- Funzioni agricole;
- Funzioni silvo-pastorali;
- Funzione commerciale;
- Impianti di smaltimento e trattamento dei rifiuti;
- Attività artigianali di servizio;
- Industria delle costruzioni;
- Commercio all'ingrosso;
- Commercio in medie e grandi strutture di vendita;
- Centri commerciali;
- Logistica;
- Attività del gioco d'azzardo.

OBBLIGHI PRINCIPALI DA CONVENZIONARE

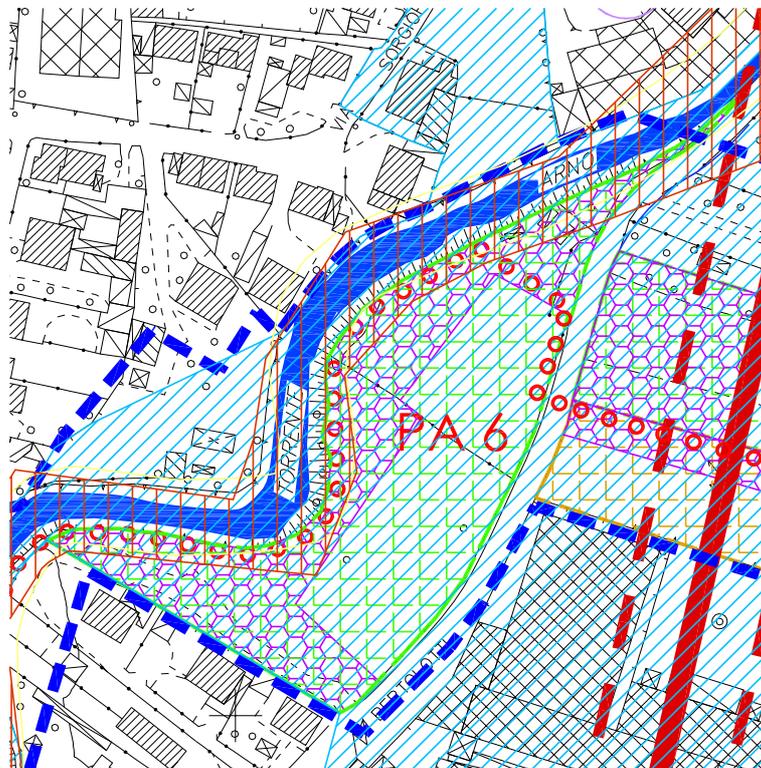
- Definizione delle aree da cedere per la creazione di zona a verde attrezzato come da indicazione cartografica;
- Definizione delle aree da cedere per la creazione di una pista ciclo-pedonale;
- Definizione disciplinare d'uso per la gestione e manutenzione delle aree pubbliche o di uso pubblico.

*: la superficie territoriale è indicativa. In sede di presentazione del Piano Attuativo si dovrà provvedere a rilievo strumentale dell'area di intervento.

** : LE SUPERFICI DELLE AREE IN CESSIONE E/O MONETIZZAZIONE SI INTENDONO MINIME E DOVRANNO ESSERE COMMISURATE ALL'EFFETTIVO CARICO URBANISTICO GENERATO DALLE VOLUMETRIE IN PROGETTO.



Localizzazione



Vincoli

Localizzazione
Vincoli
Scala 1:2.000

via Bertolotti

SCHEDA

PA 6

SCHEDA PA 7**MODALITA' DI INTERVENTO:**

Piano attuativo di iniziativa privata

Localizzazione: via Bertolotti

Superficie territoriale*: mq. 5.121,00

INDICI PLANIVOLUMETRICI

Volume previsto: mc. 2.048,40

Volume massimo con applicazione di Indice di Fabbricabilità Territoriale Onnicomprensivo: mc. 6.145,20

Superficie Coperta massima prevista: mq. 1.792,35

Altezza massima: ml. 10,50

Aree in cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare**: mq. 1.763,00

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Obiettivo dell'intervento è recuperare aree per la creazione di zone verdi e a parcheggio pubblico oltre ad adeguare/migliorare la viabilità del contesto.

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

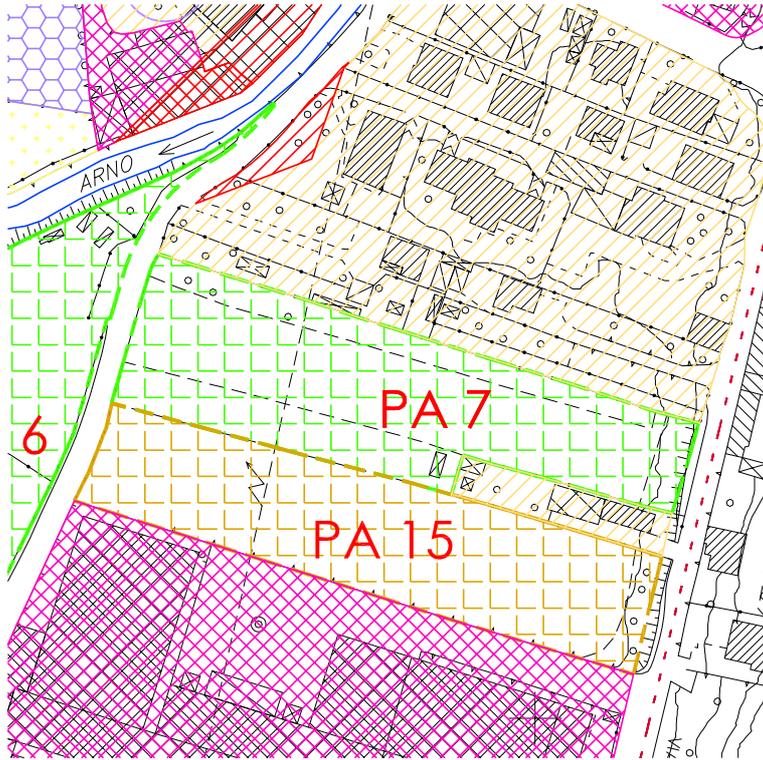
- Funzioni produttive;
- Funzioni agricole;
- Funzioni silvo-pastorali;
- Funzione commerciale;
- Impianti di smaltimento e trattamento dei rifiuti;
- Attività artigianali di servizio;
- Industria delle costruzioni;
- Commercio all'ingrosso;
- Commercio in medie e grandi strutture di vendita;
- Centri commerciali;
- Logistica;
- Attività del gioco d'azzardo.

OBBLIGHI PRINCIPALI DA CONVENZIONARE

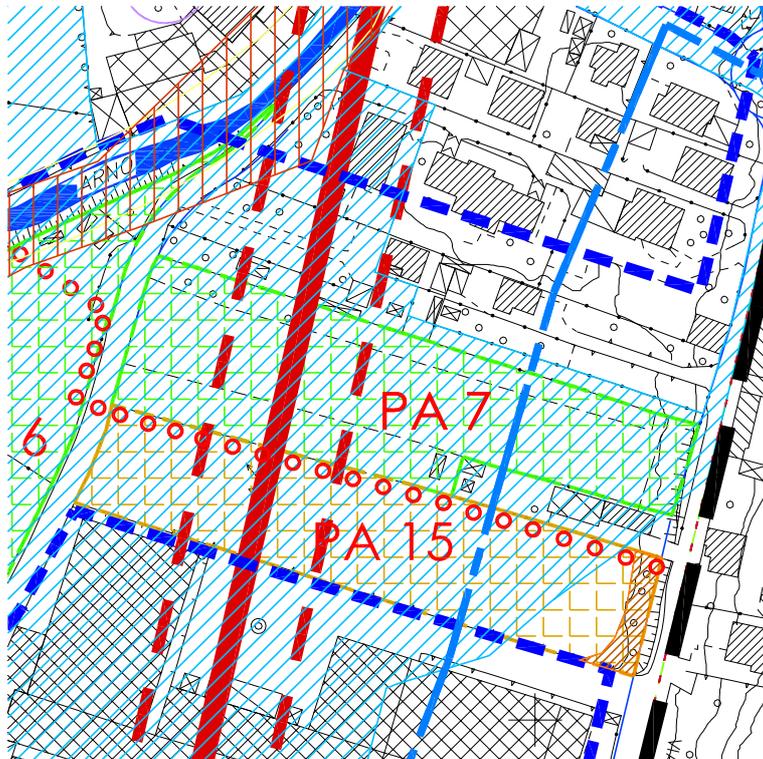
- Definizione delle aree da cedere per la creazione di un parcheggio pubblico;
- Sistemazione/adeguamento della viabilità della zona.

*: la superficie territoriale è indicativa. In sede di presentazione del Piano Attuativo si dovrà provvedere a rilievo strumentale dell'area di intervento.

** : LE SUPERFICI DELLE AREE IN CESSIONE E/O MONETIZZAZIONE SI INTENDONO MINIME E DOVRANNO ESSERE COMMISURATE ALL'EFFETTIVO CARICO URBANISTICO GENERATO DALLE VOLUMETRIE IN PROGETTO.



Localizzazione



Vincoli

Localizzazione via Bertolotti - per Cedrate
Vincoli
Scala 1:2.000

SCHEDA
PA 7

SCHEDA PA 8**MODALITA' DI INTERVENTO:**

Piano attuativo di iniziativa privata

Localizzazione: via XI febbraio

Superficie territoriale*: mq. 1.458,00

INDICI PLANIVOLUMETRICI

Volume previsto: mc. 583,20

Volume massimo con applicazione di Indice di Fabbricabilità Territoriale Onnicomprensivo: mc. 1.749,60

Superficie Coperta massima prevista: mq. 510,30

Altezza massima: ml. 10,50

Aree in cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare**: mq. 584,00

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Obiettivo dell'intervento è recuperare aree per la creazione di zone a parcheggio pubblico a servizio di edifici pubblici esistenti.

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

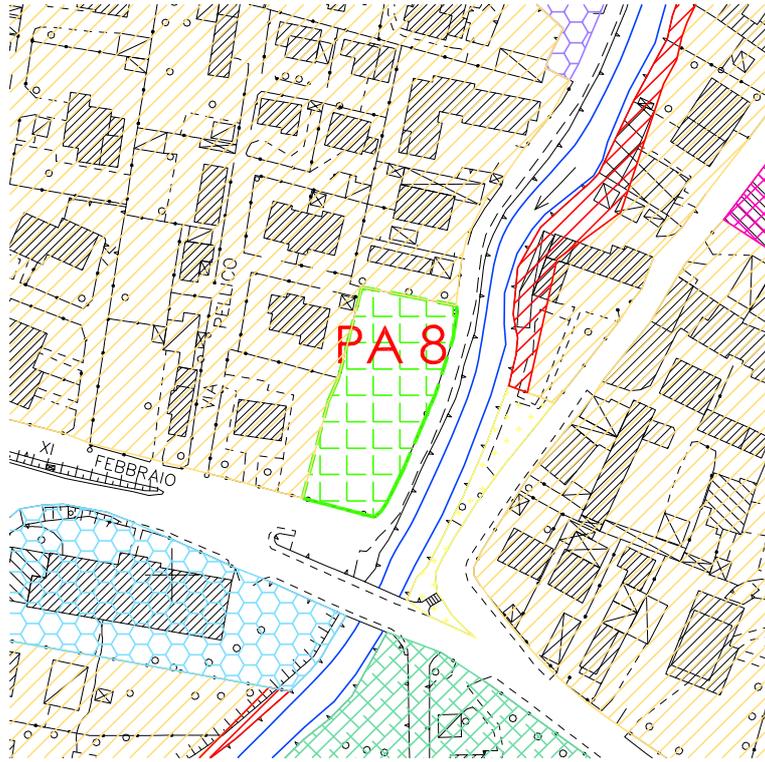
- Funzioni produttive;
- Funzioni agricole;
- Funzioni silvo-pastorali;
- Funzione commerciale;
- Impianti di smaltimento e trattamento dei rifiuti;
- Attività artigianali di servizio;
- Industria delle costruzioni;
- Commercio all'ingrosso;
- Commercio in medie e grandi strutture di vendita;
- Centri commerciali;
- Logistica;
- Attività del gioco d'azzardo.

OBBLIGHI PRINCIPALI DA CONVENZIONARE

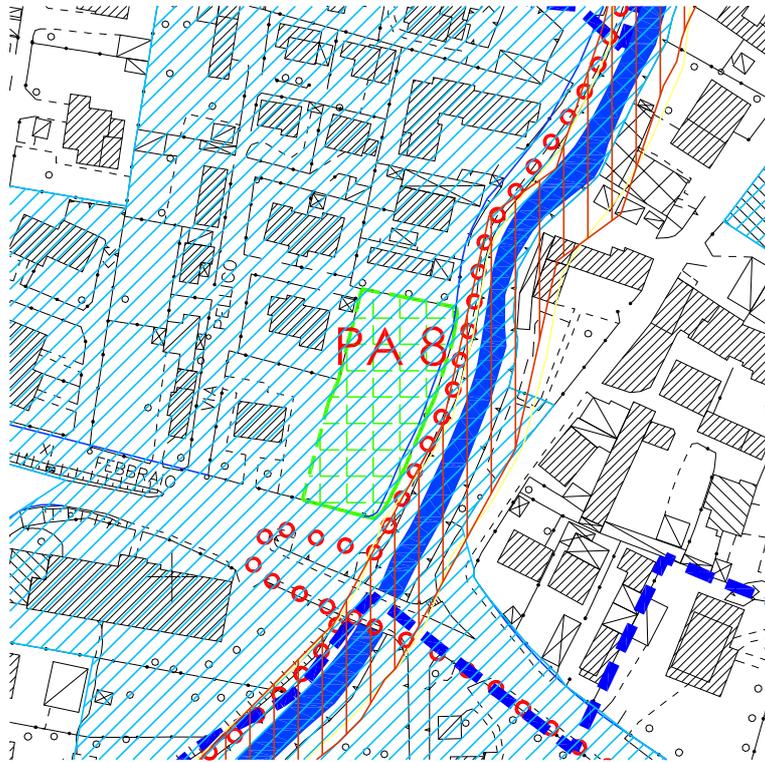
- Definizione delle aree da cedere per la creazione di un parcheggio pubblico;

*: la superficie territoriale è indicativa. In sede di presentazione del Piano Attuativo si dovrà provvedere a rilievo strumentale dell'area di intervento.

** : LE SUPERFICI DELLE AREE IN CESSIONE E/O MONETIZZAZIONE SI INTENDONO MINIME E DOVRANNO ESSERE COMMISURATE ALL'EFFETTIVO CARICO URBANISTICO GENERATO DALLE VOLUMETRIE IN PROGETTO.



Localizzazione



Vincoli

Localizzazione
Vincoli
Scala 1:2.000

via IX febbraio

SCHEDA
PA 8

SCHEDA PA 9**MODALITA' DI INTERVENTO:**

Piano attuativo di iniziativa privata

Localizzazione: via Don Figini

Superficie territoriale*: mq. 1.181,00

INDICI PLANIVOLUMETRICI

Volume previsto: mc. 472 o ESISTENTE in caso di ristrutturazione

Volume massimo in caso di eliminazione attività incompatibili: ESISTENTE + 26%

Volume massimo con applicazione di Indice di Fabbricabilità Territoriale Onnicomprensivo: mc. 1.417,20

Superficie Coperta massima prevista: mq. 413,35

Altezza massima: ml. 10,50

Aree in cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare**: mq. 614,00

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Obiettivo dell'intervento è recuperare aree per la creazione di zone a parcheggio pubblico.

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

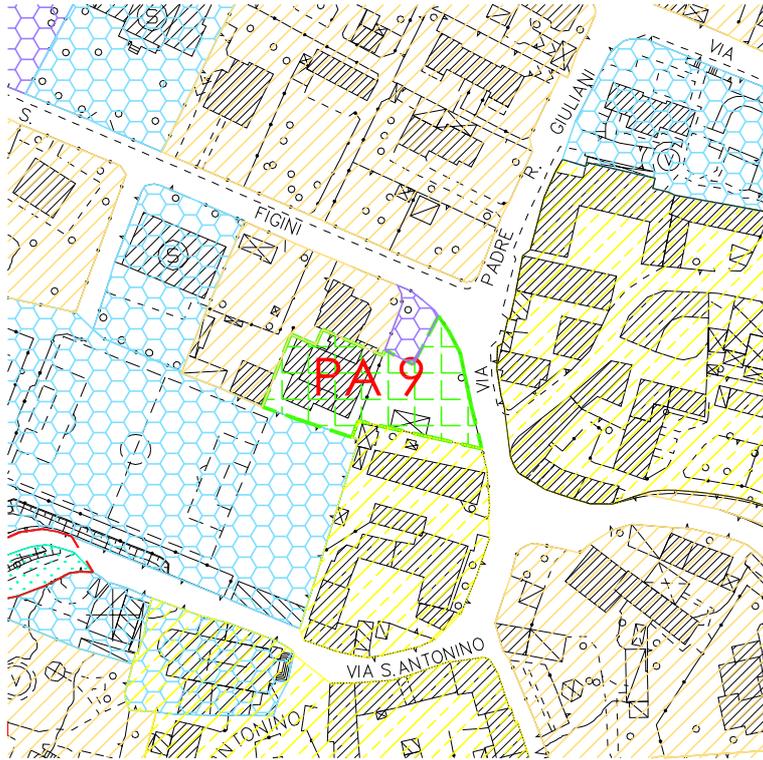
- Funzioni produttive;
- Funzioni agricole;
- Funzioni silvo-pastorali;
- Impianti di smaltimento e trattamento dei rifiuti;
- Attività artigianali di servizio;
- Industria delle costruzioni;
- Commercio all'ingrosso;
- Commercio in medie e grandi strutture di vendita;
- Centri commerciali;
- Logistica;
- Attività del gioco d'azzardo.

OBBLIGHI PRINCIPALI DA CONVENZIONARE

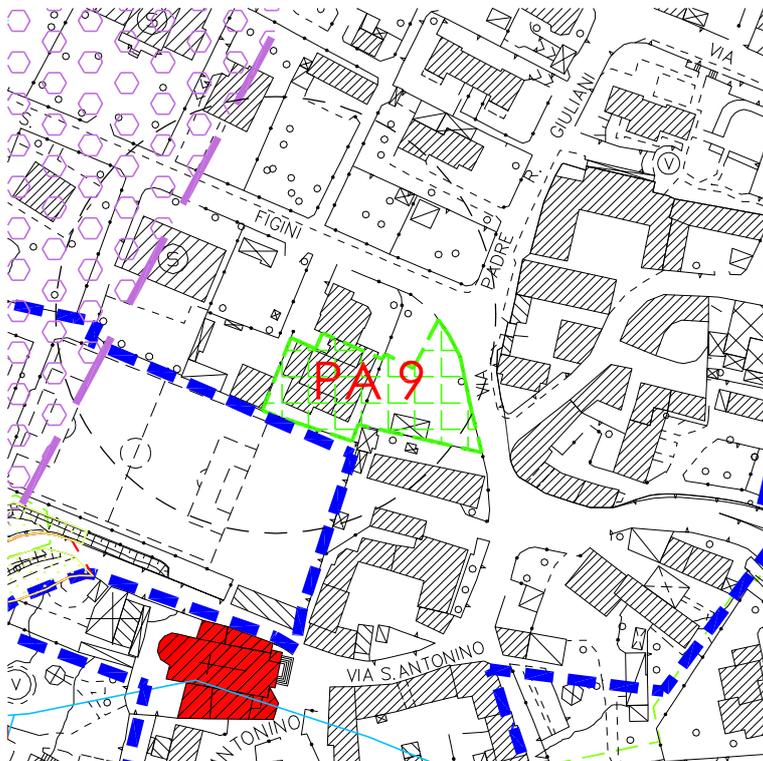
- Definizione delle aree da cedere per la creazione di un parcheggio pubblico;
- Sistemazione/adequamento della viabilità della zona.

*: la superficie territoriale è indicativa. In sede di presentazione del Piano Attuativo si dovrà provvedere a rilievo strumentale dell'area di intervento.

** : LE SUPERFICI DELLE AREE IN CESSIONE E/O MONETIZZAZIONE SI INTENDONO MINIME E DOVRANNO ESSERE COMMISURATE ALL'EFFETTIVO CARICO URBANISTICO GENERATO DALLE VOLUMETRIE IN PROGETTO.



Localizzazione



Vincoli

Localizzazione
Vincoli
Scala 1:2.000

via Don Figini

SCHEDA
PA 9

SCHEDA PA 10**MODALITA' DI INTERVENTO:**

Piano attuativo di iniziativa privata

Localizzazione: via Gobetti

Superficie territoriale*: mq. 2.190,00

INDICI PLANIVOLUMETRICI

Volume previsto: mc. 876

Volume massimo con applicazione di Indice di Fabbricabilità Territoriale Onnicomprensivo: mc. 2.628,00

Superficie Coperta massima prevista: mq. 766,50

Altezza massima: ml. 10,50

Aree in cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare**: mq. 291,00

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Obiettivo dell'intervento è recuperare aree per la creazione di zone a parcheggio pubblico la sistemazione/adequamento dell'accesso all'area.

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

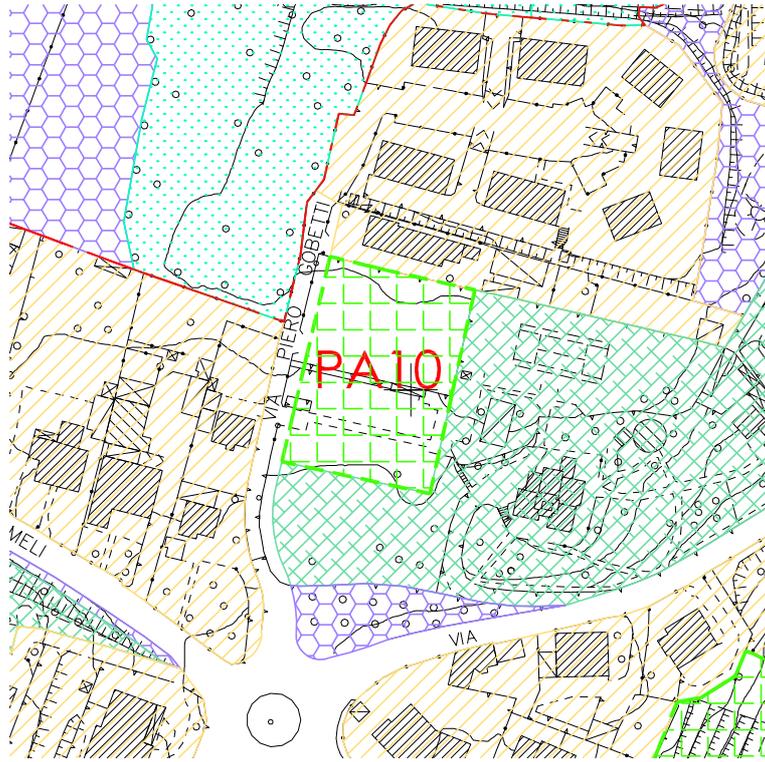
- Funzioni produttive;
- Funzioni agricole;
- Funzioni silvo-pastorali;
- Funzione commerciale;
- Impianti di smaltimento e trattamento dei rifiuti;
- Attività artigianali di servizio;
- Industria delle costruzioni;
- Commercio all'ingrosso;
- Commercio in medie e grandi strutture di vendita;
- Centri commerciali;
- Logistica;
- Attività del gioco d'azzardo.

OBBLIGHI PRINCIPALI DA CONVENZIONARE

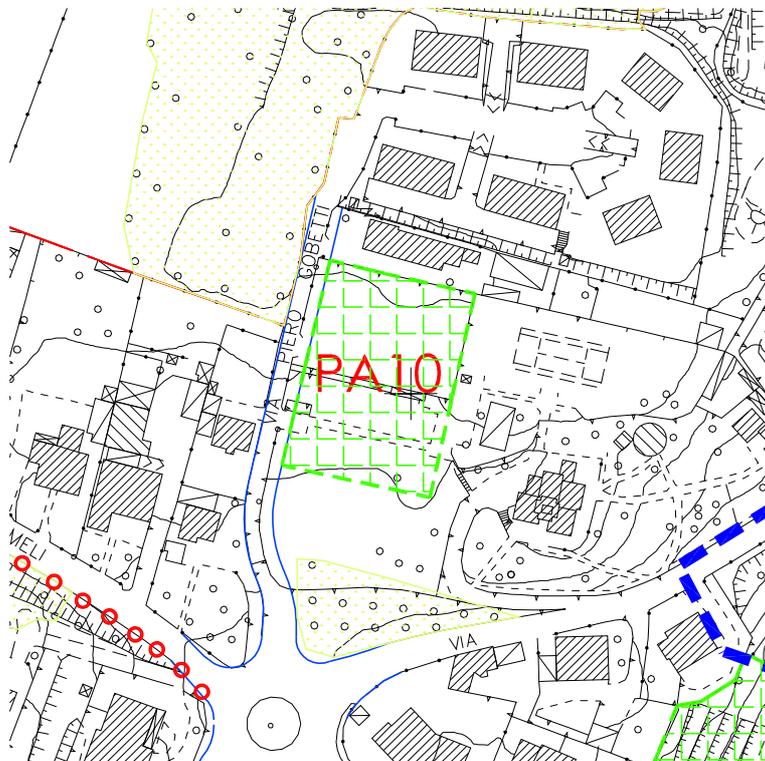
- Definizione delle aree da cedere per la creazione di un parcheggio pubblico;
- Sistemazione/adequamento della viabilità della zona.

*: la superficie territoriale è indicativa. In sede di presentazione del Piano Attuativo si dovrà provvedere a rilievo strumentale dell'area di intervento.

** : LE SUPERFICI DELLE AREE IN CESSIONE E/O MONETIZZAZIONE SI INTENDONO MINIME E DOVRANNO ESSERE COMMISURATE ALL'EFFETTIVO CARICO URBANISTICO GENERATO DALLE VOLUMETRIE IN PROGETTO.



Localizzazione



Vincoli

Localizzazione
Vincoli
Scala 1:2.000

via Gobetti

SCHEDA
PA 10

SCHEDA PA 11**MODALITA' DI INTERVENTO:**

Piano attuativo di iniziativa privata

Localizzazione: via Mameli

Superficie territoriale*: mq. 3.553,00

INDICI PLANIVOLUMETRICI

Volume previsto: mc. 1.421,20

Volume massimo con applicazione di Indice di Fabbricabilità Territoriale Onnicomprensivo: mc. 4.263,60

Superficie Coperta massima prevista: mq. 1.243,55

Altezza massima: ml. 10,50

Aree in cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare**: mq. 653,00

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Obiettivo dell'intervento è recuperare aree per la creazione di zone a parcheggio pubblico a servizio del parco pubblico di via Ticino.

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

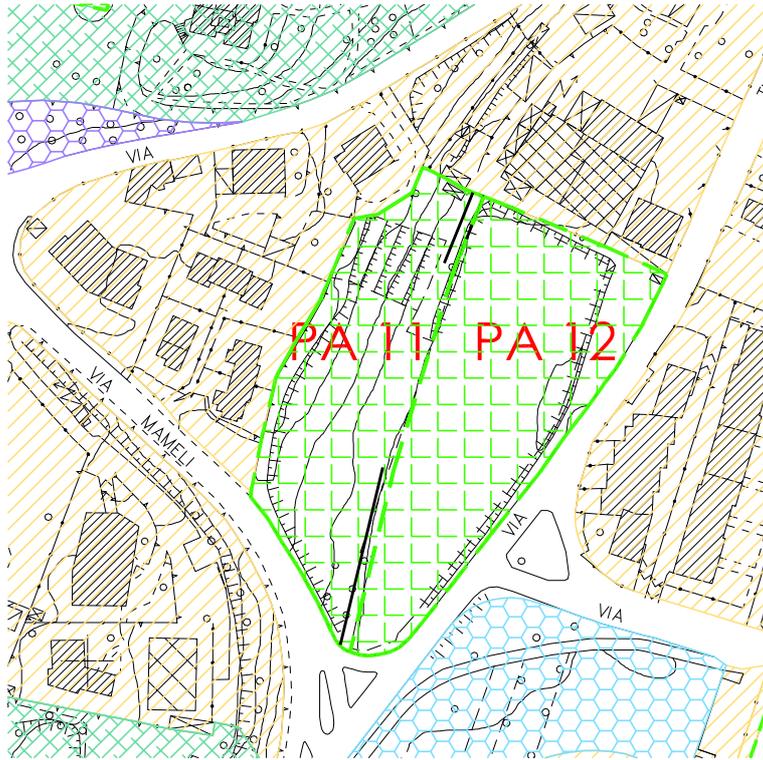
- Funzioni produttive;
- Funzioni agricole;
- Funzioni silvo-pastorali;
- Funzione commerciale;
- Impianti di smaltimento e trattamento dei rifiuti;
- Attività artigianali di servizio;
- Industria delle costruzioni;
- Commercio all'ingrosso;
- Commercio in medie e grandi strutture di vendita;
- Centri commerciali;
- Logistica;
- Attività del gioco d'azzardo.

OBBLIGHI PRINCIPALI DA CONVENZIONARE

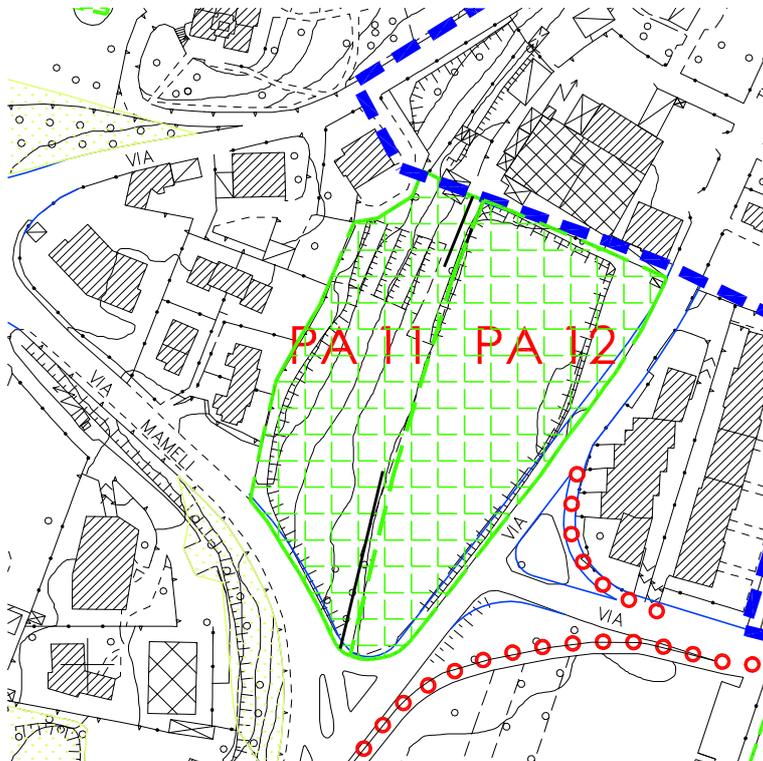
- Definizione delle aree da cedere per la creazione di un parcheggio pubblico;
- Sistemazione/adequamento della viabilità della zona.

*: la superficie territoriale è indicativa. In sede di presentazione del Piano Attuativo si dovrà provvedere a rilievo strumentale dell'area di intervento.

** : LE SUPERFICI DELLE AREE IN CESSIONE E/O MONETIZZAZIONE SI INTENDONO MINIME E DOVRANNO ESSERE COMMISURATE ALL'EFFETTIVO CARICO URBANISTICO GENERATO DALLE VOLUMETRIE IN PROGETTO.



Localizzazione



Vincoli

Localizzazione
Vincoli
Scala 1:2.000

via Mameli

SCHEDA

PA 11

SCHEDA PA 12**MODALITA' DI INTERVENTO:**

Piano attuativo di iniziativa privata

Localizzazione: via Ticino

Superficie territoriale*: mq. 4.383,00

INDICI PLANIVOLUMETRICI

Volume previsto: mc. 1.753,20

Volume massimo con applicazione di Indice di Fabbricabilità Territoriale Onnicomprensivo: mc. 5.259,60

Superficie Coperta massima prevista: mq. 1.534,05

Altezza massima: ml. 10,50

Aree in cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare**: mq. 782,00

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Obiettivo dell'intervento è recuperare aree per la creazione di zone a parcheggio pubblico a servizio del parco pubblico di via Ticino.

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

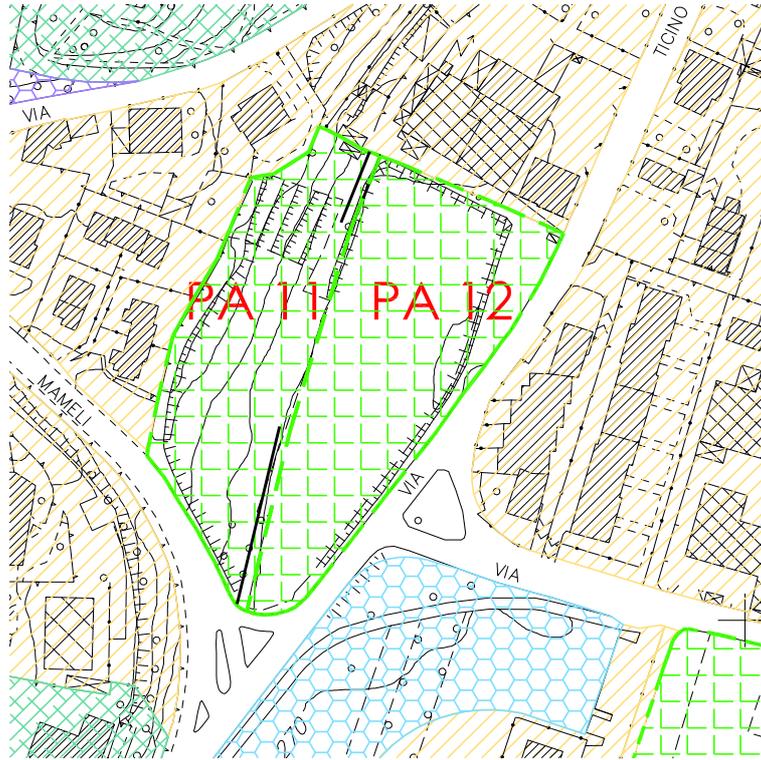
- Funzioni produttive;
- Funzioni agricole;
- Funzioni silvo-pastorali;
- Funzione commerciale;
- Impianti di smaltimento e trattamento dei rifiuti;
- Attività artigianali di servizio;
- Industria delle costruzioni;
- Commercio all'ingrosso;
- Commercio in medie e grandi strutture di vendita;
- Centri commerciali;
- Logistica;
- Attività del gioco d'azzardo.

OBBLIGHI PRINCIPALI DA CONVENZIONARE

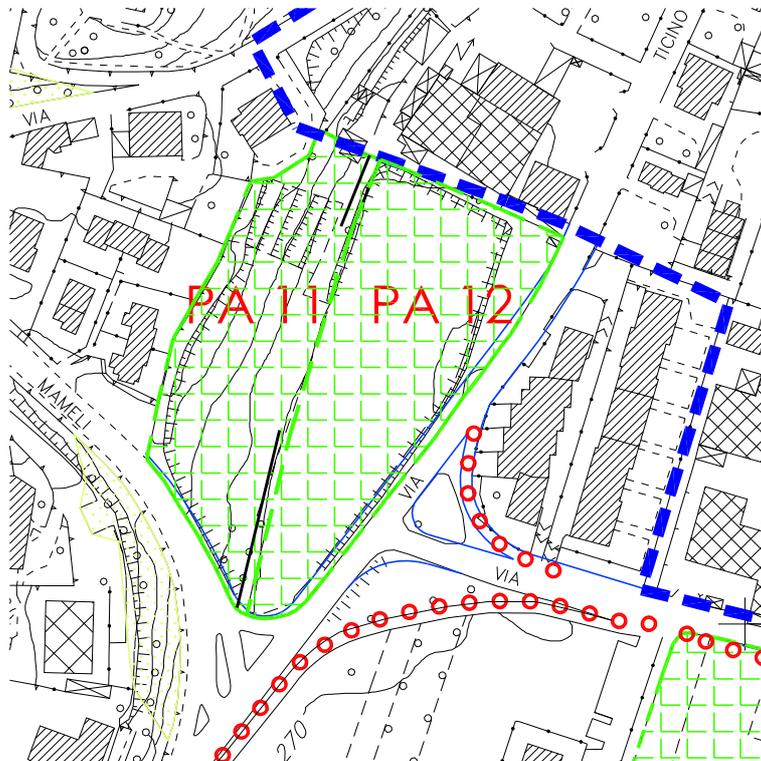
- Definizione delle aree da cedere per la creazione di un parcheggio pubblico;
- Sistemazione/adequamento della viabilità della zona.

*: la superficie territoriale è indicativa. In sede di presentazione del Piano Attuativo si dovrà provvedere a rilievo strumentale dell'area di intervento.

****: LE SUPERFICI DELLE AREE IN CESSIONE E/O MONETIZZAZIONE SI INTENDONO MINIME E DOVRANNO ESSERE COMMISURATE ALL'EFFETTIVO CARICO URBANISTICO GENERATO DALLE VOLUMETRIE IN PROGETTO.**



Localizzazione



Vincoli

Localizzazione
Vincoli
Scala 1:2.000

via Ticino

SCHEDA
PA 12

SCHEDA PA 13**MODALITA' DI INTERVENTO:**

Piano attuativo di iniziativa privata

Localizzazione: via Cascina de' Ferrandi

Superficie territoriale*: mq. 8.502,00

INDICI PLANIVOLUMETRICI

Volume previsto: mc. 3.400,80

Volume massimo con applicazione di Indice di Fabbricabilità Territoriale Onnicomprensivo: mc. 10.202,40

Superficie Coperta massima prevista: mq. 2.975,70

Altezza massima: ml. 10,50

Aree in cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare**: mq. 729,00

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Obiettivo dell'intervento è completare la zona residenziale esistente creando un filtro tra la zona residenziale stessa e le zone produttive esistenti e in previsione.

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

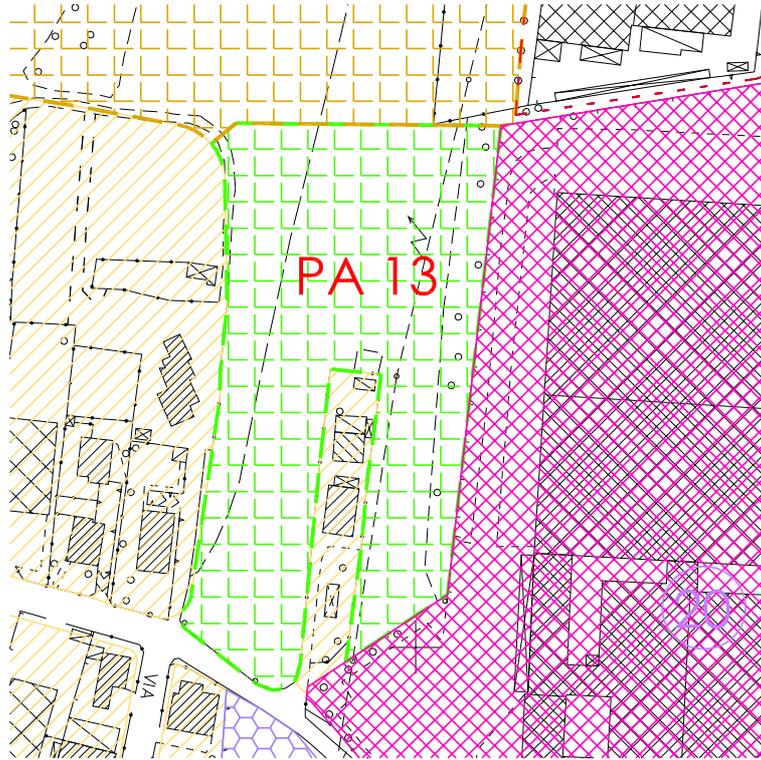
- Funzioni produttive;
- Funzioni agricole;
- Funzioni silvo-pastorali;
- Funzione commerciale;
- Impianti di smaltimento e trattamento dei rifiuti;
- Attività artigianali di servizio;
- Industria delle costruzioni;
- Commercio all'ingrosso;
- Commercio in medie e grandi strutture di vendita;
- Centri commerciali;
- Logistica;
- Attività del gioco d'azzardo.

OBBLIGHI PRINCIPALI DA CONVENZIONARE

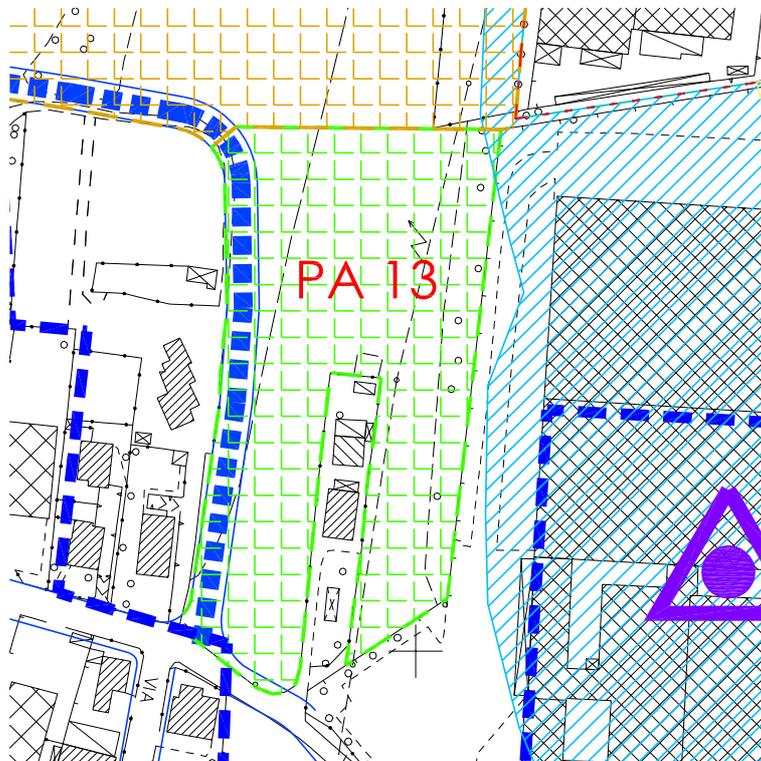
- Definizione delle aree da cedere per la creazione di zona a verde attrezzato o a parcheggio pubblico;
- Realizzazione di strada pubblica per il collegamento tra la via Cascina dei Ferrandi e la via Monte Rosa così come indicata dal tracciato sulla scheda in accordo con PA 14.
- Definizione disciplinare d'uso per la gestione e manutenzione delle aree pubbliche o di uso pubblico.

*: la superficie territoriale è indicativa. In sede di presentazione del Piano Attuativo si dovrà provvedere a rilievo strumentale dell'area di intervento.

** : LE SUPERFICI DELLE AREE IN CESSIONE E/O MONETIZZAZIONE SI INTENDONO MINIME E DOVRANNO ESSERE COMMISURATE ALL'EFFETTIVO CARICO URBANISTICO GENERATO DALLE VOLUMETRIE IN PROGETTO.



Localizzazione



Vincoli

Localizzazione
Vincoli
Scala 1:2.000

via dei Ferrandi

SCHEDA
PA 13

SCHEDA PA 14**MODALITA' DI INTERVENTO:**

Piano attuativo di iniziativa privata

Localizzazione: via Monte Rosa/Pascoli

Superficie territoriale*: mq. 17.175,00

INDICI PLANIVOLUMETRICI

Superficie Lorda di Pavimento prevista: mq. 8.587,50

Superficie Lorda di Pavimento con applicazione di Indice di Fabbricabilità Territoriale Onnicomprensivo: mq. 11.163,75

Superficie Coperta massima prevista: mq. 10.305,00

Altezza massima: ml. 12,00

Aree in cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare**: mq. 763,00

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Obiettivo dell'intervento è completare le zone produttive presenti nelle aree limitrofe con particolare attenzione all'adeguamento della viabilità di accesso/uscita all'area e alla creazione di una zona a filtro tra la zona residenziale e la zona produttiva.

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

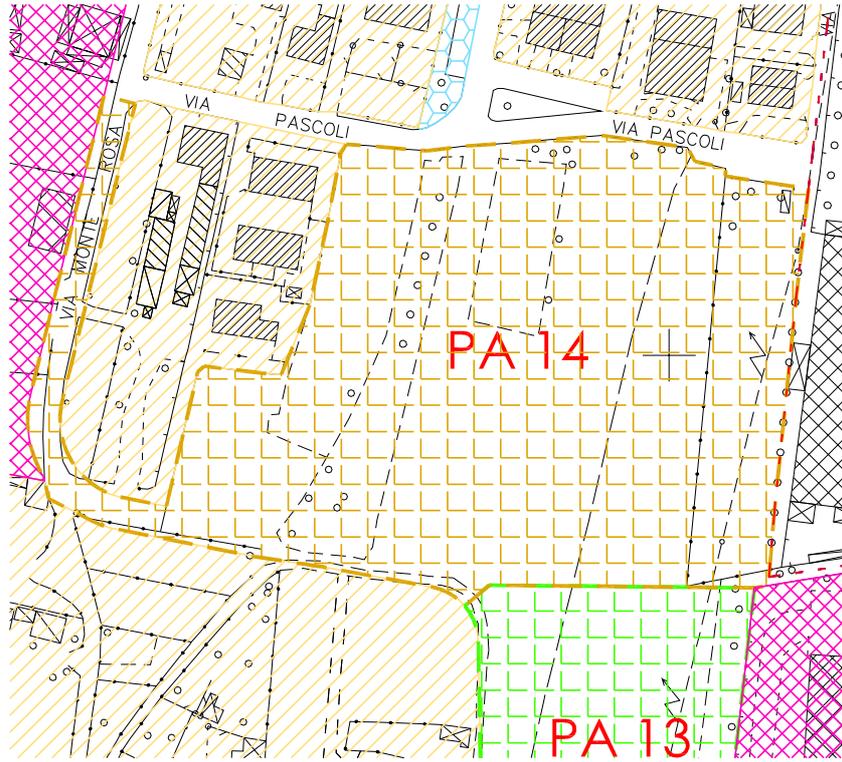
- Funzioni agricole;
- Funzioni silvo-pastorali;
- Impianti di smaltimento e trattamento dei rifiuti;
- Commercio in medie e grandi strutture di vendita;
- Centri commerciali;
- Attività del gioco d'azzardo;
- Residenza, salvo quanto previsto dall'art. 18.

OBBLIGHI PRINCIPALI DA CONVENZIONARE

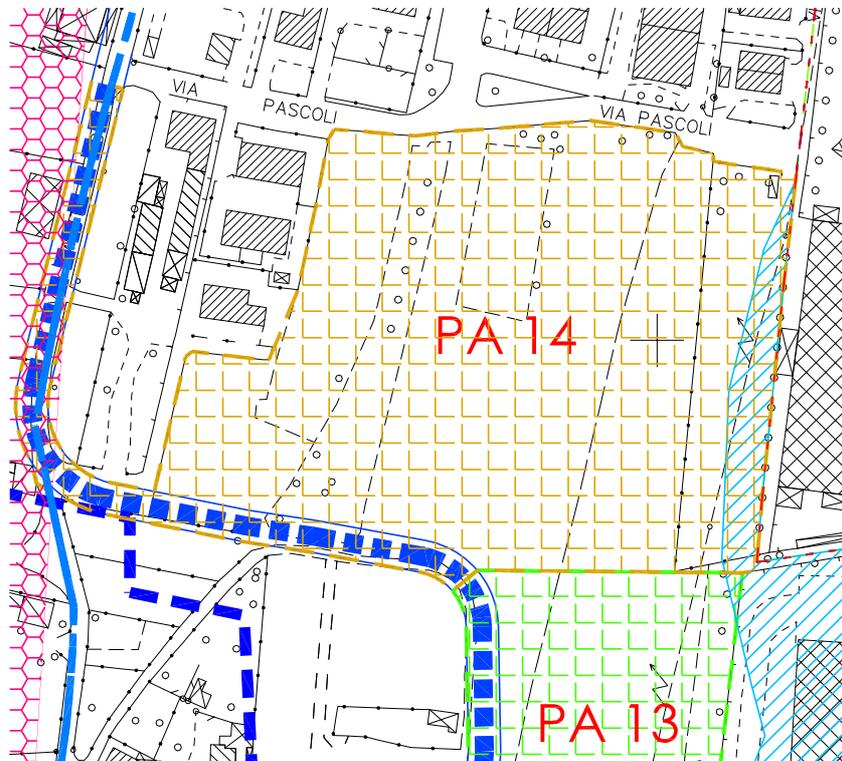
- Definizione delle aree da cedere per la creazione di zona a verde attrezzato o a parcheggio pubblico;
- Realizzazione di strada pubblica per il collegamento tra la via Cascina dei Ferrandi e la via Monte Rosa così come indicata dal tracciato sulla scheda in accordo con PA 13.
- Definizione disciplinare d'uso per la gestione e manutenzione delle aree pubbliche o di uso pubblico.

*: la superficie territoriale è indicativa. In sede di presentazione del Piano Attuativo si dovrà provvedere a rilievo strumentale dell'area di intervento.

** : LE SUPERFICI DELLE AREE IN CESSIONE E/O MONETIZZAZIONE SI INTENDONO MINIME E DOVRANNO ESSERE COMMISURATE ALL'EFFETTIVO CARICO URBANISTICO GENERATO DALLE VOLUMETRIE IN PROGETTO.



Localizzazione



Vincoli

Localizzazione
Vincoli
Scala 1:2.000

via Monte Rosa

SCHEDA

PA 14

SCHEDA PA 15**MODALITA' DI INTERVENTO:**

Piano attuativo di iniziativa privata

Localizzazione: via Bertolotti/per Cedrate

Superficie territoriale*: mq. 4.630,00

INDICI PLANIVOLUMETRICI

Superficie Lorda di Pavimento prevista: mq. 2.315,00

Superficie Lorda di Pavimento con applicazione di Indice di Fabbricabilità Territoriale Onnicomprensivo: mq. 3.009,50

Superficie Coperta massima prevista: mq. 2.778,00

Altezza massima: ml. 12,00

Aree in cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare**: mq. 1.538,00

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Obiettivo dell'intervento è completare le zone produttive presenti nelle aree limitrofe con particolare attenzione all'adeguamento della viabilità di accesso/uscita all'area e alla creazione di una zona a filtro tra la zona residenziale e la zona produttiva.

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

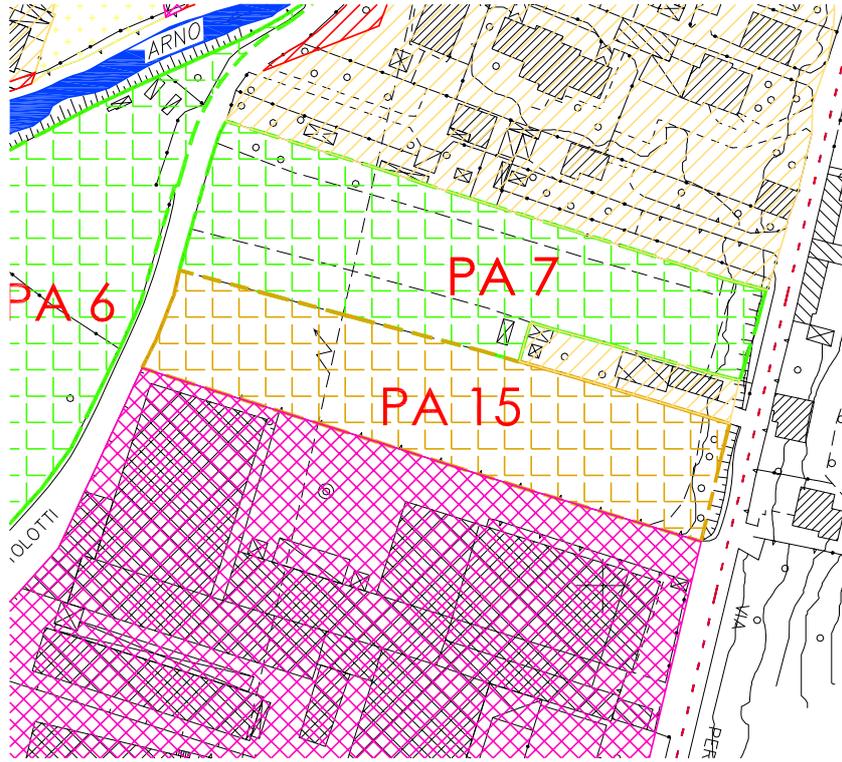
- Funzioni agricole;
- Funzioni silvo-pastorali;
- Impianti di smaltimento e trattamento dei rifiuti;
- Commercio in medie e grandi strutture di vendita;
- Centri commerciali;
- Attività del gioco d'azzardo;
- Residenza, salvo quanto previsto dall'art. 18.

OBBLIGHI PRINCIPALI DA CONVENZIONARE

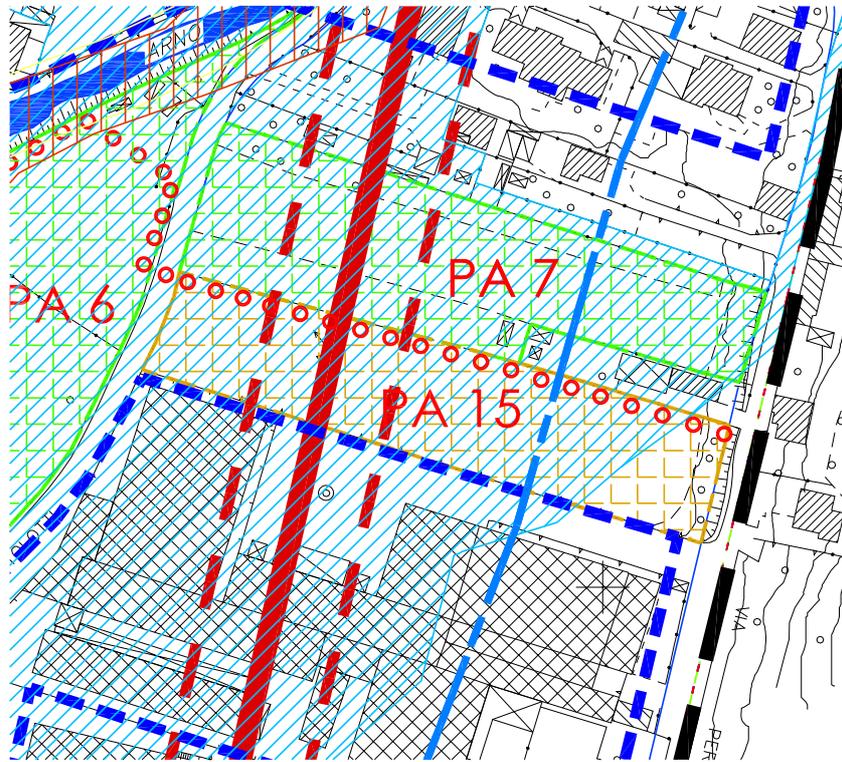
- Definizione delle aree da cedere per la creazione di zona a verde attrezzato;
- Realizzazione di pista ciclopedonale a nord del comparto.
- Definizione disciplinare d'uso per la gestione e manutenzione delle aree pubbliche o di uso pubblico.

*: la superficie territoriale è indicativa. In sede di presentazione del Piano Attuativo si dovrà provvedere a rilievo strumentale dell'area di intervento.

** : LE SUPERFICI DELLE AREE IN CESSIONE E/O MONETIZZAZIONE SI INTENDONO MINIME E DOVRANNO ESSERE COMMISURATE ALL'EFFETTIVO CARICO URBANISTICO GENERATO DALLE VOLUMETRIE IN PROGETTO.



Localizzazione



Vincoli

Localizzazione
Vincoli
Scala 1:2.000

via Bertolotti

SCHEDA

PA 15