



COMUNE DI PESCATE

Piano di Governo del Territorio
L.R. n. 12/2005 del 11/03/2005

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE D' ATTUAZIONE

Progettista

DOTT. ING. GIORGIO SIANI

Via Fabio Filzi, n.2
23900 Lecco
Tel. 0341.288.333 – Fax 0341.288.344
Studio@sianiprogetti.it

*Adottato dal Consiglio Comunale con
Delibera n. 31 del 17.12.2012*

*Controdedotto alle osservazioni dal
Consiglio Comunale con Delibera
n. 26 del 06.07.2013*

Consulente per la Pianificazione
Territoriale Urbanistica ed Ambientale

DOTT. GIANMARIO PANZERI

Il Sindaco

INDICE GENERALE

1 ASPETTI GENERALI.....	5
2 DEFINIZIONE DELLE GRANDEZZE URBANISTICHE, DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI EDIFICATORI.....	6
3 OPERATIVITA' DEL PIANO.....	21
3.1 Modalità di attuazione	21
3.2 Tipi di intervento.....	22
3.3 Edificabilità ed opere di urbanizzazione.....	22
3.4 Attuazione del Piano delle Regole	24
4 DESTINAZIONI D'USO.....	26
4.1 Mutamento di destinazione d'uso	28
4.2 Aree per parcheggio privato.....	29
5 SISTEMI FUNZIONALI URBANISTICI	33
5.1 Sistema residenziale	33
5.2 Sistema secondario della trasformazione	35
5.3 Sistema terziario di commistione funzionale.....	37
5.4 Sistema ambientale - agricolo	39
5.5 Sistema dei servizi.....	40
6 DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI.....	42
6.1 Sistema residenziale	42
6.2 A - Nuclei storici	43
6.2.1 Modalità di intervento nel centro e nuclei storici.....	44
6.2.2 Criteri per l'attuazione degli interventi	46
6.2.3 Ambiti di particolare valenza paesaggistica ed architettonica soggetti a parere della commissione paesistica (contrassegnati con simbolo * nelle tavole grafiche).....	57
6.3 Sistema della residenza consolidata (B1 – B2).....	58
6.4 Ville nel verde – ambiti urbani a verde privato.....	60
6.5 Zona di rispetto a lago	61

6.6 Ambiti con destinazione d'uso prevalentemente produttiva e commerciale	62
6.6.1 D1 - Tessuto edificato a prevalente destinazione produttiva.....	66
6.6.2 D2 - Tessuto edificato a prevalente destinazione commerciale e terziaria.....	67
6.6.3 D3 - Tessuto edificato a prevalente destinazione turistico - alberghiera	69
6.7 Sistema ambientale – agricolo	70
6.7.1 E2 – Aree Agricole	72
6.7.2 Aree caratterizzate da habitat prioritari protetti	75
6.7.3 Soggetti aventi titolo ad edificare	75
6.7.4 Criteri di intervento.....	75
6.7.5 Residenza in ambito agricolo non connessa alla agricoltura.....	77
6.7.6 Aziende agricole inattive	78
6.7.7 Disciplina dell'agriturismo.....	78
6.7.8 Norme sulle distanze delle costruzioni.....	79
7 NORME SPECIFICHE	81
7.1 Strade e percorsi, fasce di rispetto.....	81
7.2 Percorsi pedonali o ciclabili aperti al pubblico.....	81
7.3 Sedimi stradali privati	82
7.4 Recinzione delle aree	83
7.5 Costruzioni accessorie in zone residenziali.....	84
7.6 Disposizioni per i sottotetti.....	86
7.7 Disposizioni per i distributori di carburante	86
7.8 Vincoli specifici e fasce di rispetto	89
7.9 Piani attuativi ed interventi convenzionati vigenti.....	91
7.10 Permesso di Costruire Convenzionato.....	91
7.11 Edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona.....	92
7.12 Deroghe.....	92
7.13 Disposizioni inerenti il Parco Regionale Adda Nord	93
7.13.1 Rapporti con altri strumenti di pianificazione territoriale.....	93

7.13.2 Aree esterne	93
7.13.3 Nuclei di antica formazione	94
7.13.4 Zona di iniziativa comunale orientata	94
7.13.5 Zona di interesse naturalistico - paesistico	95
7.13.6 Attività ricreative, sociali, culturali e sportive e turismo sostenibile	95
7.13.7 Piano di settore "Boschi e vegetazione naturale"	96
7.13.8 Piano di settore "Patrimonio faunistico del Parco Adda Nord"	96
7.13.9 Visuali sensibili e coni di percezione visiva	97
7.13.10 Beni di elevato valore artistico, storico e culturale	97
8 DISPOSIZIONI PER IL COMMERCIO	98
8.1 Ambito di applicazione e definizioni	98
8.2 Tipologie e caratteristiche delle attività commerciali	99
8.3 Settori merceologici	100
8.4 Vendita di oggetti ingombranti	101
8.5 Correlazione dei procedimenti	101
8.6 Previsioni per le attività commerciali	103
8.6.1 Esercizi di vicinato	103
8.6.2 Medie strutture di vendita	104
8.6.3 Principi localizzativi	106
8.6.4 Medie strutture di vendita già insediate	107
8.6.5 Programmazione delle medie strutture di vendita	107
8.6.6 Grandi strutture di vendita	109
8.6.7 Criteri di accessibilità e compatibilità viabilistica e ambientale	109
8.6.8 Aree di rilevanza storica, artistica, culturale, paesaggistica e ambientale	110

1 ASPETTI GENERALI

Le presenti Norme tecniche di attuazione (Nta) integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del piano, di cui assumono medesime efficacia e obbligatorietà.

Per le zone rappresentate in tavole a scale diverse, in caso di eventuale divergenza, fa testo la tavola a scala di maggiore dettaglio.

Nel caso di contrasto tra indicazioni delle tavole grafiche e quelle delle Nta prevalgono le seconde.

I contenuti delle presenti norme debbono essere osservati sia nella stesura dei piani attuativi che degli interventi convenzionati, salvo specifica deroga, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.

Nel caso di contrasto con il vigente Regolamento Edilizio, prevalgono sullo stesso le presenti normative, se non esplicitamente indicato.

I piani attuativi convenzionati in corso di attuazione e i procedimenti edilizi legittimamente autorizzati, anche se non iniziati alla data di Adozione del PGT, mantengono la loro efficacia in termini quantitativi e di previsioni insediative sino alla loro completa attuazione o al decadimento della convenzione o dell'atto autorizzativo, anche se in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole.

2 DEFINIZIONE DELLE GRANDEZZE URBANISTICHE, DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI EDIFICATORI***St – Superficie territoriale: (mq)***

superficie complessiva sulla quale agisce un intervento urbanistico od edilizio: essa e' comprensiva delle aree edificabili, delle aree per la urbanizzazione, di quelle per le attrezzature, delle zone verdi pubbliche e private, delle strade e parcheggi pubblici e privati, nonché delle aree di rispetto, sulla quale si applicano gli indici It e Ut.

Essa comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico.

Sf – Superficie fondiaria: (mq)

è la superficie disponibile del lotto edificabile ovvero la residua area risultante dalla superficie territoriale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sulla quale si applicano gli indici If e Uf.

Ut – Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq):

rappresenta la superficie lorda di pavimento dei fabbricati (SLP) in mq realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (St) .

Uf – Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq):

rappresenta la superficie lorda dei fabbricati (SLP) in mq realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf).

Uf* – In caso di ristrutturazione edilizia o di nuova costruzione a fronte di una diminuzione certificata **del 15 %** dei valori limite della trasmittanza termica utile delle strutture componenti l'involucro edilizio, rispetto ai valori di cui all'art. 1 comma g) tabella 2 del Decreto 26 Gennaio 2010 "Aggiornamento del decreto 11 marzo 2008 in materia di riqualificazione energetica degli edifici", viene previsto un aumento pari al 10% della superficie lorda di pavimento.

If – Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq):

rappresenta il volume (V) in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf).

(Sc) – Superficie coperta (mq)

E' la superficie in mq della proiezione orizzontale sul terreno del perimetro esterno di un edificio.

Sono esclusi sporti di gronda, pensiline a sbalzo e balconi non collegati verticalmente, purché non sporgano più di m. 1,20 dalle facciate (se superiore a m. 1,20 dovrà essere interamente computata nella superficie coperta). Non costituiscono superficie coperta gli apparati tecnologici finalizzati alla produzione di energia da fonti rinnovabili.

Per gli edifici produttivi, sono esclusi gli apparati tecnologici esterni nei quali non deve essere prevista attività specificatamente produttiva, i silos, i piani di carico, le tettoie a sbalzo fino a 2 metri.

(RC) – Rapporto di copertura (%)

E' il rapporto massimo, misurato in percentuale (%), tra la superficie coperta dell'edificio o degli edifici e la relativa superficie di intervento fondiaria ($R = Sc / Sf \times 100$), con esclusione degli edifici destinati ad autorimessa pertinenziale.

Af – Area filtrante: (mq)

Porzione della superficie del lotto che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana: essa non è interessata da costruzioni, anche di sottosuolo, né da pavimentazioni o canalizzazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo stesso.

Le parti di costruzioni interrato munite di giardino pensile di altezza minima di 50 cm sono calcolabile ai fini della determinazione della superficie drenante ai sensi del R.L.I..

(SLP) – Superficie Lorda di Pavimento (mq):

La Superficie lorda di pavimento (Slp) è intesa quale somma delle superficie di tutti gli spazi fruibili, anche interrati, aventi i requisiti di utilizzazione prescritti dai regolamenti igienico sanitari e/o edilizi per la destinazione a cui risultano preposti, (ivi compresi eventuali interpiani a soppalco, scale interne alle unità immobiliari), al lordo delle murature perimetrali dell'edificio.

Sono comprese nella slp le superfici destinate a fienile, ricovero mezzi, legnaia o deposito attrezzi solo per i fabbricati inseriti negli ambiti di centro e nuclei storici. Per tutti gli edifici esistenti rientrano nella Slp tutti i vani che presentano condizioni di agibilità/abitabilità ai sensi dei vigenti R.L.I e R.E. e regolarmente assentiti.

Sono escluse dal computo della Slp:

- a) le superfici degli spazi aperti, dei porticati, dei pilotis e delle logge rientranti nella misura inferiore al 20% della SLP totale;

- b) le superfici di balconi e delle tettoie a sbalzo nella misura massima di 1,50 m (se superiore a m. 1,50 dovrà essere interamente computata nella SLP);
- c) la superficie dei sottotetti non abitabili con altezza interna media ponderale non superiore a 2,40 m;
- d) le superficie di spazi completamente interrati con altezza netta interna inferiore a m 2.40 purché destinati a parcheggio, spazi comuni, cantine o vani tecnologici, tutti senza permanenza di persone e senza requisiti di abitabilità/agibilità;
- e) I locali comuni destinati allo smistamento e al deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani quando inseriti nel corpo del fabbricato principale e privo di requisiti di abitabilità/agibilità;
- f) I volumi tecnici quali extracorsa degli ascensori e non altrimenti localizzabili o le cabine per impianti di approvvigionamento energetico;
- g) gli elementi architettonici e decorativi esterni quali colonne, pilastri, lesene, frontoni, coronamenti, edicole, e simili;
- h) la superficie delle aree a parcheggio site al piano terra e seminterrate, anche in esubero rispetto alla misura di 1 mq/10 mc, destinati a pertinenza delle singole unità immobiliari, purché vengano osservate le seguenti caratteristiche:
 - ⌘ altezza netta interna non superiore a ml. 2,40;
 - ⌘ caratteristiche architettoniche (copertura, infissi, intonaci e tinteggiature esterne) simili a quelle dei fabbricati principali;
- i) i vani scala interni, i vani ascensori o vani elevatori, quando a servizio di due o più unità abitative;

- j) i vani scala esterni, i vani ascensori o vani elevatori, i ballatoi e gli atrii d'ingresso quando a servizio di due o più unità abitative, con aspetto architettonico armonizzato a quello dell'edificio principale.

Sono inoltre esclusi dal computo della SLP per gli interventi nel sistema produttivo e nel sistema terziario di commistione urbana:

- a) le superfici destinate a impianti per il trattamento e lo smaltimento di rifiuti liquidi, solidi o gassosi delle attività produttive, e i locali tecnici nelle dimensioni minime previste dalle norme in materia di sicurezza, purché l'altezza massima interna netta non superi i m. 2,50;
- b) apparati tecnologici esterni nei quali non deve essere prevista attività specificatamente produttiva, i silos, i piani di carico, le tettoie a sbalzo fino a m 1,5, purché non chiuse perimetralmente, neanche con elementi mobili, i porticati liberi necessari per passaggi coperti esterni;
- c) al piano interrato depositi, spazi per la sosta degli automezzi e magazzini di pertinenza in cui non sia prevista la presenza permanente di persone.

(V) – Volume degli edifici (mc):

Si calcola sommando i prodotti della superficie lorda di pavimento (Slp) dei singoli piani abitabili per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile considerando l'altezza virtuale di ogni piano abitabile pari a m 3,00.

Si definisce come abitabile, ai fini delle verifiche plani volumetriche, il piano che abbia altezza media ponderale superiore a m 2,70 ovvero, per quanto riguarda i sottotetti, quelli che abbiano un'altezza media ponderale uguale o superiore a m 2,40.

(Ve) – Volume effettivo degli edifici (mc)

Ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione dovrà essere utilizzato il volume effettivo degli edifici (Ve), determinato dalla somma di tutte le superfici, anche non abitabili, entro e fuori terra, escluse le autorimesse pertinenziali e spazi di manovra, calcolate al lordo delle murature perimetrali dell'edificio considerando l'altezza virtuale di ogni piano, ad eccezione dell'ultimo la cui altezza andrà misurata alla media dell'intradosso del solaio di copertura.

Ai fini del calcolo della dotazione minima di parcheggi pertinenziali ai sensi della L.122/89, dovrà essere utilizzato il volume determinato dalla somma di tutte le superfici, anche non abitabili, fuori terra, calcolate al lordo delle murature perimetrali dell'edificio considerando l'altezza virtuale di ogni piano.

(H) – Altezza degli edifici (m)

L'altezza è la distanza misurata dal piano di spiccato esistente a cui sono aggiunte le quote dei marciapiedi pubblici e privati interni sino ad un massimo di venti centimetri ciascuno, fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Ai fini del calcolo di (V) e di (Ve) e per la sua determinazione ogni piano abitabile è considerato alto mt. 2,70 ed ogni soletta mt. 0,30.

Qualora si tratti di terreno in pendenza, l'altezza viene misurata dalla quota di spiccato dividendo la superficie delle facciate, in mq, per il perimetro del fabbricato.

Nel caso di edifici contigui, l'altezza va verificata per ogni singolo edificio.

Nel caso di edifici a gradoni, l'altezza va verificata per ciascun corpo di fabbricato.

Nel caso in cui il solaio di copertura del vano abitabile non abbia andamento piano, viene considerato intradosso la media delle varie quote.

Nel computo dell'altezza massima debbono essere compresi tutti i piani abitabili, escluso i sottotetti non abitabili ed i soppalchi non agibili.

(Dc) – Distanza dai confini (m)

E' la distanza minima (m), misurata ortogonalmente, che deve intercorrere tra la facciata degli edifici e confini di proprietà circostanti.

La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà, compreso l'eventuale lotto asservito come pertinenza, non può essere inferiore a m. 5 né alla metà dell'altezza del fabbricato se maggiore di m 10. Sono ammesse distanze inferiori dal confine fra lotti edificabili qualora i proprietari confinanti stipulino convenzione, da trascriversi nei registri immobiliari, con cui si obblighino, nello sfruttamento edificatorio dei rispettivi fondi, a rispettare la distanza minima tra i fabbricati prescritta dal PGT e della normativa vigente.

E' ammessa la costruzione di due fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati stessi abbiano le medesime caratteristiche architettoniche e siano realizzati contemporaneamente, oppure qualora si convenzioni con il confinante la obbligatoria edificazione in confine da parte dello stesso.

Nel caso di edificio esistente a confine con pareti cieche, è ammessa senza convenzionamento, sul lotto confinante, una costruzione in aderenza, fatto salvo i diritti di terzi.

Non verranno considerati ai fini del calcolo delle distanze i balconi aperti, pensiline o simili purché la sporgenza dal filo dell'edificio non sia superiore a ml 1,20 (esclusi i canali di gronda).

(De) – Distanza tra edifici (m)

E' la distanza minima che deve intercorrere fra gli edifici (m), misurata a raggio tra le facciate di edifici antistanti o di corpi di fabbrica di un medesimo edificio.

Le distanze minime tra i fabbricati residenziali nelle diverse zone sono definite come segue, ai sensi delle leggi vigenti:

Centro Storico

Per gli interventi di ristrutturazione o di ricostruzione e comunque laddove si prevedano trasformazioni di un edificio entro la sagoma planimetrica preesistente, le distanze da altri edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Nel caso di intervento di sopralzo, la distanza è quella preesistente, fermo restando il rispetto delle norme del Codice Civile.

Ambiti Consolidati

Negli edifici esistenti la distanza è quella preesistente. Per i nuovi edifici, la distanza minima da edifici esistenti, quando le pareti fronteggianti siano finestrate, è pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

In ogni caso è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti anche cieche di edifici antistanti.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici compresi in Piano Attuativo e nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti.

Ambiti di Trasformazione

E' prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti anche cieche di edifici antistanti. Tra pareti finestrate di edifici antistanti, è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici compresi in Piano Attuativo e nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti.

(Ds) – Distanza dalle strade (m)

La distanza minima degli edifici dalle strade esprime in metri lineari lo spazio libero che deve intercorrere tra gli edifici e gli spazi destinati alla viabilità, così come individuati negli elaborati di PGT per quella prevista e del ciglio esterno per quelle esistenti.

La misura della distanza si calcola sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra gli elementi che si considerano (escluse le parti aggettanti aperte sino alla sporgenza massima di m 1,20) e si verifica con il segmento della lunghezza pari alla distanza minima stabilita, disposto perpendicolarmente alla proiezione sul piano orizzontale del fonte del fabbricato.

Per confine stradale si deve intendere il limite della proprietà stradale, costituito dal ciglio esterno della cunetta o dal piede della scarpata o dal ciglio superiore della scarpata, a seconda delle diverse condizioni della strada.

All'interno della distanza minima possono essere compresi anche i percorsi ciclopedonali o di parcheggio di cui sia prevista la cessione gratuita o l'asservimento in uso pubblico perpetuo gratuito al Comune.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale, nel rispetto delle distanze fissate dal Codice Civile, di derogare alle norme relative alle distanze minime delle costruzioni dagli spazi pubblici per evitare od eliminare frontespizi nudi, per motivi di ordine ambientale o panoramico, per rettificare o migliorare il tracciato della strada, per aumentare la sicurezza della circolazione stradale, per edifici che richiedano congrui spazi antistanti di sosta o di manovra; in tali casi, sono a carico del proprietario la sistemazione e la manutenzione dell'area eventualmente libera in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi che, per effetto del nuovo allineamento, rimanessero esposti alla pubblica vista.

Per i fabbricati destinati a servizi da realizzare in zone pubbliche o di uso pubblico, l'Amministrazione potrà stabilire nuovi allineamenti.

E' ammesso il soprizzo di edifici preesistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti in essere.

Rimane fermo l'obbligo di rispettare le specifiche prescrizioni in materia dettate dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione e successive modificazioni ed integrazioni.

All'interno dei centri abitati le distanze minime da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade devono essere pari a:

- a) m. 30 per le strade di tipo A;
- b) m. 20 per le strade di tipo B;
- c) per le strade di tipo C, D, E ed F: la distanza degli edifici dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a:
 - ♣ m. 5,00 per strade con larghezza inferiore a m. 7,50;
 - ♣ m. 7,50 per strade con larghezza compresa fra m.7,50 e m. 15,00;
 - ♣ m. 10,00 per strade con larghezza superiore a m. 15,00.

Dove esistano o siano previsti parcheggi laterali alle strade, le predette distanze si intendono ancora definite al ciglio stradale, purché gli edifici abbiano distanza minima dal ciglio del parcheggio (esistente o previsto) di m. 5,00.

Fuori dai centri abitati, le distanze minime degli edifici dal ciglio stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade sono:

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

Nelle costruzioni o ricostruzioni dei muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alle strade, le distanze dal ciglio stradale non possono essere inferiori a:

fuori dai centri stradali:

- a) m. 5,00 per le strade di tipo A e B;
- b) m. 3,00 per le strade di tipo C ed F;

entro i centri abitati:

- a) m. 3,00 per le strade di tipo A;
- b) m. 2,00 per le strade di tipo D.

Per le tipologie non disciplinate dal precedente comma l'allineamento delle recinzioni sarà concesso in fregio alla strada, previa presentazione di atto d'obbligo unilaterale con cui il concessionario rinunci all'indennizzo dell'opera nel caso di ampliamento della sede stradale.

In corrispondenza delle intersezioni stradali, alle distanze sopra riportate deve aggiungersi l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le distanze degli edifici o dei muri di cinta dalle strade, le cui lunghezze misurate a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite dalle presenti norme, ed il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale e nel rispetto dei concetti direttori del PGT, consentire, nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti, distacchi diversi da quelli prescritti.

E' fatto divieto a chiunque ostruire od ostacolare il libero transito attraverso sentieri di pubblico interesse, con recinzioni, costruzioni o deposito materiali di qualsiasi genere. Le aree di proprietà potranno essere recintate, qualora la destinazione di zona lo consenta, nelle modalità e alle distanze dai sentieri indicate dal regolamento edilizio comunale.

3 OPERATIVITA' DEL PIANO

3.1 Modalità di attuazione

Gli interventi previsti dal Piano delle Regole si attuano di norma per intervento edilizio diretto, attraverso Permesso di Costruire, Permesso di Costruire Convenzionato, Denuncia di Inizio Attività o nei casi specificamente individuati, con Piano Attuativo secondo le specifiche delle presenti norme.

E' comunque possibile sempre intervenire con piano urbanistico attuativo proposto dai privati o attivato dal Comune nei casi descritti nelle presenti norme.

Il progetto di intervento edilizio unitario proposto da privati deve essere corredato di impegno unilaterale d'obbligo o in forma di convenzione che preveda:

- a) realizzazione e cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree previste dal piano e/o di quelle necessarie all'insediamento prima della relativa conformità edilizia;
- b) cessione gratuita delle aree di urbanizzazione secondaria previste dal piano e/o necessarie all'intero intervento o la loro monetizzazione per quanto non previsto, all'atto del rilascio del primo permesso di costruire;
- c) adeguate garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi assunti.

Le aree ricomprese, con apposita delimitazione nelle tavole di piano, all'interno di Piani Attuativi in corso di attuazione sono soggette agli indici, parametri e prescrizioni stabiliti dai relativi piani attuativi; allo stesso modo sono fatte salve le previsioni dei Piani Attuativi convenzionati e degli atti edilizi autorizzativi, sino alla loro scadenza, anche se difformi dalle previsioni del Piano delle Regole.

Nella fase di vigenza del Piano delle Regole, il Comune determinerà le modalità con cui formalizzare l'impegno unilaterale d'obbligo con l'obiettivo di snellire, semplificare e rendere più economiche le procedure di attuazione del Piano delle Regole.

3.2 Tipi di intervento

Gli interventi edilizi si attuano in generale secondo i tipi stabiliti all'art. 27 del la L.R n. 12/2005.

Il piano prescrive puntualmente con apposita simbologia o con riferimento normativo, per gli edifici di interesse storico -architettonico, i tipi di intervento prescritti che si attuano nel rispetto delle disposizioni delle presenti Nta.

3.3 Edificabilità ed opere di urbanizzazione

L'edificabilità delle aree è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione, fatti salvi:

- a) i casi che si avvalgano di monetizzazione, e dove la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di allacciamento ai pubblici servizi sia già programmata dall'Amministrazione Comunale;
- b) i casi in cui i titolari di permesso di costruire si impegnino a realizzare direttamente le opere di competenza a propria cura e spese, contestualmente all'edificazione, secondo quanto concertato con gli enti erogatori.

Fatta salva la speciale disciplina per le zone agricole e quella derivante dai meccanismi di perequazione e compensazione previste alla luce dell'art. 11 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, è ammissibile la cessione della potenzialità edificatoria a proprietà confinante appartenente al medesimo ambito territoriale, a condizione che la convenzione notarile costitutiva della relativa servitus non aedificandi venga regolarmente trascritta nei pubblici registri immobiliari.

E' ammessa la cessione della potenzialità edificatoria, secondo i criteri perequativi di cui sopra, anche tra aree non contermini, previo parere vincolante della Giunta Comunale.

La verifica degli indici edificatori, in caso di nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, non può prescindere dal computo di quanto già esiste sul lotto, considerando la possibilità edificatoria eventualmente ceduta ad altri proprietari a mezzo di apposite convenzioni costitutive di servitus non aedificandi, appositamente trascritte nei pubblici registri immobiliari.

In caso di frazionamenti, avvenuti a far data dalla adozione del PGT, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica di rispetto degli indici previsti dal PGT per tutte le aree derivate dal frazionamento.

Negli interventi edilizi si dovrà prevedere una " impegnativa volumetrica", da trascrivere a totale carico del proprietario prima del rilascio del Permesso di Costruire, avente lo scopo di evitare che una stessa area, mediante successivi frazionamenti, venga più volte utilizzata per la verifica degli indici di edificazione.

Qualora l'immobile sia oggetto di vendita prima del suo completamento, tale impegnativa deve essere trascritta con tale atto di cessione.

Le superfici coperte ed i volumi edificabili, secondo le quantità ammesse dal Piano delle Regole nei singoli ambiti, resteranno vincolati alle aree di pertinenza che sono servite per le valutazioni ed i conteggi di

edificabilità; pertanto le stesse dovranno ritenersi soggette a servitù “non aedificandi”, revocabili o modificabili solo in caso di demolizione della slp realizzata o di aumento degli indici di piano.

Per gli edifici esistenti, nel caso di frazionamento del lotto asservito intervenuto in attuazione del previgente PRG, dovrà essere considerata come asservita la superficie ottenuta applicando gli indici del suddetto PRG.

Per gli edifici esistenti ove non sia intervenuto frazionamento ai sensi del comma precedente, si considera vincolata come area di pertinenza quella necessaria, secondo gli indici edificatori dell'ambito territoriale definiti dal presente PGT, alla realizzazione dei fabbricati stessi, con le caratteristiche dimensionali in essere.

Ai fini della determinazione dei calcoli di cui ai commi precedenti rilevano gli elementi desumibili dalla conservatoria dei registri immobiliari e non quelli catastali. Per frazionamento si intende la suddivisione dell'area, originariamente appartenente allo stesso proprietario, in distinte parti, appartenenti a soggetti diversi, per effetto di atti o fatti previsti dal Codice Civile.

3.4 Attuazione del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole si attua tramite:

- a) *Attuazione tramite titolo abilitativo semplice*: sono realizzabili mediante permesso di costruire ovvero denuncia di inizio attività' o altro titolo abilitativo gli interventi di nuova costruzione e di trasformazione urbanistica ed edilizia;
- b) *Attuazione tramite permesso di costruire convenzionato*: il Piano delle Regole determina i casi nei quali gli interventi sono assoggettati al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, secondo a

quanto disposto dalla LR 12/05, art. 10, comma 2. Il Permesso di costruire convenzionato è sempre richiesto quando la procedura edilizia sia accompagnata dalla cessione gratuita al Comune di aree per servizi o spazi pubblici ovvero dalla relativa monetizzazione.

- c) *Attuazione tramite piani attuativi:* negli elaborati del Piano delle Regole sono individuati i comparti che, per la presenza di specifiche esigenze di urbanizzazione, sono assoggettati alla formazione obbligatoria di un piano attuativo;
- d) *Attuazione tramite Programmi Integrati di Intervento:* negli elaborati del Piano delle Regole sono individuati i comparti assoggettati alla formazione obbligatoria di un Programma Integrato di Intervento per la presenza di specifiche esigenze di urbanizzazione. Per i casi non disciplinati è fatto espresso rimando alla L.R. n. 12/2005 e s.m.i..

4 DESTINAZIONI D'USO

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dal PGT per l'area o per l'edificio.

Si definisce:

- a) *Principale* la destinazione d'uso qualificante;
- b) *Complementare od accessoria o secondaria* la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale che, conseguentemente, è soggetta alle limitazioni previste dalle singole discipline di zona;
- c) *Compatibile* la destinazione d'uso che non contrasta con la destinazione d'uso principale e che, conseguentemente, non è soggetta a limitazioni;
- d) *Ammessa* la o le funzioni che pur non rientrando nell'ambito funzionale della destinazione principale, sono consentite dal PRG e soggette alle particolari limitazioni stabilite dalla disciplina di zona.

Le destinazioni principali e quelle complementari possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nei limiti determinati nelle presenti norme, salvo quelle esplicitamente escluse dal PGT.

La funzione connessa ad una destinazione d'uso principale si considera autonomamente rilevante sotto il profilo urbanistico ed edilizio comportando mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante, anche ai fini della determinazione degli oneri di costruzione qualora sussistano una o più delle seguenti condizioni:

- a) venga ad occupare una porzione superiore al 15 % della Slp complessiva dell'unità immobiliare o del complesso edilizio;
- b) le modalità insediative determinino autonomia spaziale o edilizia, con possibilità di trasferimento in uso o proprietà separati.

Le destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati debbono essere indicate negli elaborati progettuali allegati alle richieste degli atti autorizzativi, con riferimento sia allo stato di fatto che all'ipotesi progettuale, nei casi di intervento diretto come nei casi di Piano Attuativo.

Ove si presenti la necessità di realizzare o trasformare edifici con destinazioni d'uso non specificatamente richiamate nelle presenti Norme, l'Amministrazione Comunale procede per analogia, assimilando tali destinazioni a quelle previste al presente articolo, con analoghi effetti sul territorio in termini di necessità di servizi e di infrastrutture per la mobilità.

Il cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, a favore delle funzioni ammesse, è assentibile con compensazione delle aree a standard secondo specifica tabella di compensazione, come indicata in modo specifico delle norme allegate al piano dei servizi (rif. 3.2 PdS).

Sugli edifici, le attrezzature e gli impianti in contrasto con le destinazioni di zona sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, fatti salvi gli interventi diretti a conformare la destinazione d'uso a quella di zona prevista dal PGT.

4.1 Mutamento di destinazione d'uso

Per mutamento di destinazione d'uso si intende la modifica, accompagnata o meno dall'esecuzione di opere edilizie, delle modalità di utilizzo dell'area e/o dell'immobile e/o di parte dell'immobile, tale da assumere rilievo giuridico, in quanto idonea a determinare il passaggio ad una diversa destinazione d'uso principale tra quelle individuate al precedente articolo.

I beni culturali non possono essere adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.

Il Piano dei Servizi determina in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, le indicazioni del comma precedente riguardano esclusivamente i casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d) del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

Il bilancio dei servizi connesso al mutamento di destinazione d'uso è regolamentato nelle norme del Piano dei Servizi.

La destinazione d'uso legittimamente in atto in un edificio, è quella risultante dal titolo abilitativo relativo, alla data di adozione del presente PGT; in mancanza dello stesso si fa riferimento alla documentazione esistente agli atti o, in assenza, ad accertamenti e ad indagini compiute dai pubblici ufficiali o, in mancanza di altri riscontri possibili, la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione.

4.2 Aree per parcheggio privato

Nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, ai sensi e per gli effetti della legge 24 marzo 1989, n. 122 s.m.i. devono essere riservati appositi spazi da destinare a parcheggi in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, con un minimo di n.1 posto auto o box per ogni unità immobiliare.

La superficie di ogni posto auto deve essere pari ad almeno 12,50 metri quadrati, al netto degli spazi di manovra, che sono computabili al fine del dimensionamento complessivo degli spazi di cui alla Legge n. 122/1989 s.m.i.

Nelle zone residenziali, per un più efficace rispetto dell'ambiente, le autorimesse dovranno essere realizzate sempre entro terra o inserite nel corpo principale, salvo il caso di impossibilità tecnica da dimostrarsi nel progetto. I parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche in aree o nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, compatibilmente con la tutela dei corpi idrici e dei valori paesaggistici riconosciuti.

In caso di posti auto reperiti in aree esterne ai fabbricati tali aree dovranno essere accatastate all'Agenzia del Territorio.

Su tutto il territorio comunale sono ammessi parcheggi pertinenziali, realizzabili anche fuori terra con leggere strutture di copertura aperte su tutti i lati, di altezza non superiore a 2,20 metri.

Negli interventi di ampliamento, sopralzo, cambio di destinazione d'uso la dotazione di parcheggi ed autorimesse private è obbligatoria solo per la parte di superficie lorda di pavimento (Slp) di nuova formazione. I parcheggi possono essere ricavati in aree sia interne che esterne alla superficie coperta.

Le aree destinate a parcheggio privato sono vincolate a tale uso e sono asservite alle relative unità immobiliari con vincolo di pertinenzialità prima del rilascio del permesso di Costruire.

La dotazione minima obbligatoria di spazi da destinare a parcheggi pertinenziali privato è la seguente:

<i>Residenza</i>	<i>10 mq/100 mc (V)</i>
<i>Insedimenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari e artigianato riconducibile alla destinazione d'uso terziario direzionale e commerciale</i>	<i>35 mq/100 mq (Slp)</i>
<i>Medie strutt.di vendita/C.Comm</i>	<i>35 mq/100 mq (Slp)</i>
<i>Grandi strutt. Vendita/ C. Comm./Mercati</i>	<i>35 mq/100 mq (Slp)</i>
<i>Attività produttive artigianali e industriali</i>	<i>35 mq/100 mq (Slp)</i>
<i>Depositi</i>	<i>15 mq/100 mq (Slp)</i>

Nel conteggio delle superfici a parcheggio non rientrano le rampe di accesso, le aree di ingresso carrabile e/o pedonale ed i sedimi di risulta non strettamente necessari alla sosta veicolare; Le aree di manovra non potranno superare il 50% della superficie complessiva conteggiata.

Fatta salva la dotazione minima obbligatoria di spazi da destinare a parcheggi pertinenziali, è dovuta una dotazione integrativa di parcheggi privati aperti all'uso dei visitatori, aggiuntiva rispetto a quanto già stabilito con la legge 122/89, nei seguenti casi:

- a) *incremento del numero di unità immobiliari;*
- b) *apertura o trasferimento di attività commerciali/produttive o di servizio;*
- c) *mutamento di destinazione d'uso tra categorie con carico relazionale differenziato.*

Gli spazi destinati a parcheggio di cui al comma precedente dovranno essere previsti ed attrezzati all'esterno della recinzione dell'area di proprietà per le seguenti quantità:

Edifici con destinazione d'uso residenziale, con esclusione delle zone A:

- *30% della superficie di parcheggio pertinenziale, pari ad un numero intero di posti auto arrotondato per eccesso, con una dotazione minima di n. 1 posto auto;*

Edifici con destinazioni d'uso terziarie e commerciali, con esclusione delle zone A:

- *dotazione minima 60% della superficie di parcheggio pertinenziale , pari ad un numero intero di posti auto arrotondato per eccesso.*

Edifici con destinazione d'uso industriale o artigianale:

- *dotazione minima 20% della superficie di parcheggio pertinenziale, pari ad un numero intero di posti auto arrotondato per eccesso.*
-

La dotazione di spazi destinati a parcheggio all'esterno della recinzione non è obbligatoria per le nuove costruzioni previste all'interno di P.E. che includano la cessione di aree pubbliche e di uso pubblico.

I parcheggi privati esterni debbono obbligatoriamente essere pavimentati e completati con l'apposita segnaletica stradale a norma del Codice della Strada dietro espresso interesse dell'Amministrazione Comunale e in caso di cessione gratuita al Comune delle aree su cui insistono i parcheggi relazionali i costi

per la realizzazione dei parcheggi privati esterni realizzati, previa approvazione del Comune, saranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per l'intervento cui afferiscono.

Ove venga dimostrata l'impossibilità tecnica di realizzare tali parcheggi privati esterni, oppure qualora la loro realizzazione non venga reputata utile dall'Amministrazione Comunale ai fini del perseguimento dell'interesse pubblico, può essere autorizzata la monetizzazione della dotazione di parcheggi privati esterni mancanti mediante il versamento di una somma determinata dall'Amministrazione Comunale stessa, che verrà utilizzata per realizzare parcheggi aperti al pubblico utilizzo.

La realizzazione e la manutenzione dei parcheggi privati esterni compete ai relativi proprietari.

Quando realizzati ai margini della viabilità pubblica, i parcheggi devono essere sapientemente mascherati con essenze arboree ombreggianti, che non provochino situazioni di pericolo. Devono essere dotati di apposito accesso e non creare conflitti con la circolazione stradale.

Negli edifici di uso misto, il carico relazionale e la conseguente dotazione di parcheggi privati esterni deve essere calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diverse destinazioni.

Per le attività produttive (artigianali, commerciali, esercizi, pubblici, ecc.) l'assolvimento del carico relazionale può essere dimostrato anche attraverso la verifica della dotazione di spazi, in unica area direttamente accessibile dalla viabilità pubblica, da destinare a parcheggi in proprietà o in uso esclusivo del titolare, al chiuso o all'aperto, entro un raggio massimo di 100 metri dall'unità produttiva. Tale disponibilità può essere conseguita mediante accordi con i proprietari di altre aree che garantiscano l'uso delle stesse nelle ore di apertura dell'esercizio.

La Giunta Comunale con specifica Delibera determina gli importi relativi alla monetizzazione.

5 SISTEMI FUNZIONALI URBANISTICI

Gli elaborati del PGT individuano la distribuzione territoriale dei sistemi funzionali urbanistici cui sono collegate le destinazioni d'uso principali e quelle complementari.

Si configurano come destinazioni d'uso principali, ossia idonee ad individuare un sistema urbanistico, quelle appartenenti agli insiemi:

- a) *Sistema residenziale;*
- b) *Sistema secondario della trasformazione;*
- c) *Sistema terziario di commistione funzionale;*
- d) *Sistema ambientale-agricolo;*
- e) *Sistema dei servizi.*

5.1 Sistema residenziale

Destinazione d'uso principale: la residenza e le relative pertinenze funzionali quali le autorimesse private, i servizi comuni per le abitazioni, i locali accessori e di servizio e per gli impianti tecnologici.

Destinazioni d'uso complementari alla residenza fatte salve le diverse prescrizioni espressamente indicate nelle singole norme riferite agli ambiti territoriali del Piano delle Regole:

- a) servizi sociali, sanitari e istituzioni pubbliche o di interesse pubblico;
- b) associazioni politiche, culturali, religiose, sindacali, professionali;
- c) pubblici esercizi;

- d) teatri e cinematografi, attrezzature museali ed espositive;
- e) esercizi commerciali di vicinato e magazzini funzionalmente connessi, medie strutture di vendita sino a 250 mq;
- f) attività paracommerciali, agenzie bancarie, artigianato artistico;
- g) autorimesse pubbliche e private;
- h) residenza temporanea, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere;
- i) uffici pubblici, privati e studi professionali, con i limiti dimensionali eventualmente individuati nei diversi ambiti territoriali;
- j) centri di formazione e scuole private;
- k) attività private per il tempo libero e lo sport indoor
- l) artigianato di servizio e di produzione, non nocivo e non molesto; tali aziende artigianali non potranno avere superficie lorda di pavimento superiore a mq 150, fatte salve quelle esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole;
- m) attività agricole non economiche (coltivazione diretta di orti, frutta ecc...);
- n) i servizi come regolati nel Piano dei Servizi.

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle specifiche norme di zona:

- a) attività di produzione industriale e artigianale;
- b) esercizi commerciali con medie superfici di vendita superiori a 250 mq;
- c) depositi e magazzini senza attività commerciale o artigianale connessa;

- d) attività di cash&carry e commercio all'ingrosso;
- e) attività agricole estensive e di allevamento degli animali;
- f) depositi di materiali a cielo aperto;
- g) Impianti di erogazione di carburanti o di lavaggio autoveicoli
- h) discoteche;
- i) industrie insalubri di I classe di cui all'articolo 216 del T.U.LL.SS. n.1265/1934 e ex DM 59/1994 e le industrie a Rischio di Incidente Rilevante ex DLgs 334/99 LR 19/01;
- j) eventuali altre attività incompatibili con la destinazione residenziale in quanto nocive, inquinanti, rumorose o moleste.

5.2 Sistema secondario della trasformazione

Destinazione d'uso principale: produzione di beni e servizi in forma artigianale e industriale.

Destinazione d'uso complementare:

- a) stoccaggio delle merci;
- b) attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- c) attività terziarie, direzionali, di ricerca;
- d) attività di servizio all'impresa, asili nido aziendali;
- e) attrezzature per l'autotrasporto e la logistica;
- f) Impianti di erogazione di carburanti o di lavaggio autoveicoli
- g) impianti tecnologici.

- h) attività commerciali riferite alla vendita di merci ingombranti a consegna differita.
- i) artigianato di servizio e magazzini connessi, attività paracommerciali;
- j) esercizi di vicinato fino a 150 mq.

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- a) destinazione residenziale;
- b) esercizi commerciali di vicinato (sono ammesse esclusivamente attività commerciali riferite alla vendita di
- c) merci ingombranti a consegna differita)
- d) esercizi commerciali con media superficie di vendita;
- e) attività professionali;
- f) attività turistico-ricettive;
- g) servizi pubblici e privati non correlati all'attività produttiva;
- h) attività agricole e di allevamento degli animali
- i) All'interno del perimetro del centro edificato: industrie insalubri di I classe di cui all'articolo 216 del T.U.LL.SS. n.1265/1934 e ex DM 59/1994 e le industrie a Rischio di Incidente Rilevante ex DLgs 334/99 LR 19/01.

5.3 Sistema terziario di commistione funzionale

Destinazione d'uso principale:

- a) attività terziarie, direzionali, di ricerca;
- b) le attività del sistema residenziale;
- c) attività artigianali e industriali di produzione e di servizio, organizzati in piccole unità locali, aventi slp, riferita alla singola unità locale, minore di 1.500 mq;
- d) laboratori di ricerca, centri prova e certificazione.

Destinazione d'uso complementare:

- a) attività di servizio all'impresa; asili nido aziendali;
- b) esercizi commerciali al dettaglio;
- c) attività professionali;
- d) artigianato di servizio, attività paracommerciali;
- e) attività turistico-ricettive;
- f) servizi pubblici e privati anche non correlati all'attività produttiva;
- g) attività di erogazione di cibi e bevande, esercizi pubblici, rivendite di tabacchi e di quotidiani e riviste;
- h) cinematografi, teatri, attività per congressi e simili, locali di svago e attività per il tempo libero;
- i) strutture per lo spettacolo, l'intrattenimento e lo sport;
- j) attrezzature culturali, museali, sanitarie, assistenziali, formative;

- k) residenza speciale collettiva – residence – ospitalità per addetti e clienti.

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- a) attività di produzione tradizionale in grandi unità locali (con slp maggiore o uguale a 1.500 mq);
- b) attività produttive con generazione del traffico non compatibile con le caratteristiche della rete viaria comunale.
- c) industrie insalubri di I classe di cui all'articolo 216 del T.U.LL.SS. n.1265/1934 e ex DM 59/1994 e le industrie a Rischio di Incidente Rilevante ex DLgs 334/99 LR 19/01;
- d) esercizi commerciali con media superficie di vendita;
- e) depositi e magazzini senza attività commerciale o artigianale connessa;
- f) attività di cash&carry e commercio all'ingrosso;
- g) depositi di materiali a cielo aperto;
- h) impianti di erogazione di carburanti o di lavaggio autoveicoli
- i) discoteche.

5.4 Sistema ambientale - agricolo

Destinazione d'uso principale:

- a) agricola di tutela ambientale paesistica;
- b) esercizio della conduzione del fondo agricolo, attività di serra e ortoflorovivaistica, silvicoltura, allevamento nei limiti previsti nei diversi ambiti, e relative attrezzature;
- c) l'esercizio dell'attività di agriturismo e del turismo equestre nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale in materia;
- d) servizi per la fruizione turistica degli ambiti agricoli e di interesse ambientale.

Destinazioni d'uso complementari:

- a) insediamento esercizi pubblici destinati al turismo, alla erogazione di cibi e bevande e all'agriturismo sulla base di progetti che prevedano il recupero di immobili esistenti;
- b) abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti, secondo i disposti delle vigenti leggi regionali;
- c) residenza ordinaria solo dove esplicitamente individuato negli elaborati di PGT;
- d) attività di trasformazione e vendita diretta dei prodotti agricoli, nei limiti ammessi nelle norme riferite al commercio.

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- a) nuovi insediamenti residenziali non connessi alla attività agricola;

- b) destinazioni del sistema secondario della trasformazione;
- c) attività di estrazione e di cava e il deposito permanente di materiali impropri;
- d) scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale;
- e) ogni tipo di attività commerciale non connessa alla conduzione agricola dei fondi;
- f) impianti di erogazione di carburanti o di lavaggio autoveicoli.

5.5 Sistema dei servizi

Destinazione d'uso principale: servizi e attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo o religioso, come regolate nel Piano dei Servizi, impianti tecnologici.

Destinazioni d'uso complementari:

- a) residenze collettive (convitti, pensionati, conventi);
- b) residenza del personale di custodia;
- c) edilizia residenziale pubblica e sociale;
- d) commercio e attività di erogazione cibi e bevande esercitato a fini solidali e direttamente connesso, per tipologia, al servizio.
- e) attività agricole non economiche (coltivazione diretta di orti, frutta ecc...);

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- a) la residenza ordinaria;

- b) le attività produttive;
- c) l'attività agricola economica;
- d) il commercio non connesso al servizio, medie e grandi superfici di vendita;
- e) commercio all'ingrosso, cash&carry.
- f) impianti di erogazione di carburanti o di lavaggio autoveicoli

6 DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

6.1 Sistema residenziale

Il sistema residenziale è costituito principalmente dalle zone omogenee A e B del tessuto consolidato, occupate da insediamenti prevalentemente od esclusivamente residenziali, identificate nelle tavole del Piano delle Regole. Per tali aree è previsto il completamento del tessuto edilizio con interventi di nuova edificazione o con riedificazioni coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici della città e delle sue parti. Le finalità principali riguardano la salvaguardia e la valorizzazione delle particolari qualità ambientali, l'adeguamento degli spazi pubblici secondo quanto indicato nel Piano dei Servizi, il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato. Gli interventi di nuova costruzione nell'ambito delle zone già edificate devono tendere a salvaguardare le altezze prevalenti e gli allineamenti esistenti su spazi pubblici.

Il Piano delle Regole articola il sistema della residenza in quattro specifici ambiti:

- a) Sistema della residenza nel centro e nei nuclei storici.
- b) Sistema della residenza consolidata con edifici con altezza pari a 2 piani fuori terra.
- c) Sistema della residenza consolidata con edifici con altezza pari a 3 piani fuori terra.
- d) Ville nel verde – Ambiti urbani a verde privato.
- e) Zone di rispetto a lago.
- f) Piani di Recupero - Permessi di costruire interni al TUC.
- g) Ambiti di trasformazione residenziale soggetti a Piano Attuativo.

La destinazione d'uso principale (residenziale) e la complementare sono determinate ai sensi dell'articolo 5.1 delle presenti NTA. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso non compatibili con il sistema residenziale, nelle more della trasformazione sono comunque ammessi interventi di manutenzione, ordinaria e di adeguamento tecnologico.

6.2 A - Nuclei storici

Il presente articolo dettaglia la disciplina funzionale del sistema della residenza ricadente all'interno del perimetro del centro storico e dei nuclei storici così come individuato negli elaborati di PGT.

Le regolamentazione degli interventi ammessi dal punto di vista tipo-morfologico in centro storico sono definiti nelle presenti norme.

Sono ammesse le destinazioni d'uso previste nel "sistema residenziale" di cui alle presenti norme.

L'insediamento di destinazioni d'uso complementari oltre il 30% della slp complessiva dell'edificio o complesso edilizio interessato, fatta salva la possibilità di occupare tutto il primo piano abitabile (terreno o rialzato), anche se eccedente tale quota, può avvenire con intervento edilizio diretto purché convenzionato in caso di cessione di aree per urbanizzazione.

Gli interventi che prevedono una quota della destinazione d'uso complementare alla residenza superiore al 30% della slp complessiva dell'edificio o del complesso edilizio interessato possono essere attuati mediante Piano di Recupero che dimostri la compatibilità delle nuove funzioni insediate con il contesto in termini di accessibilità, servizi e problematiche riferite alla qualità dell'ambiente (emissioni acustiche, inquinamento, dimensionamento dei sottoservizi ecc...).

Al fine di favorire l'insediamento di servizi, attrezzature private di interesse collettivo o di servizi privati può essere ammessa la trasformazione funzionale di interi edifici, previa stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

I volumi non residenziali, esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente autorizzati, si confermano nella destinazione regolarmente assentita, anche se difforme da quanto previsto dalle presenti norme.

6.2.1 Modalità di intervento nel centro e nuclei storici

Il PGT, nelle tavole del Piano delle Regole, determina il perimetro dei centri storici presenti all'interno del territorio comunale. Sugli edifici e sui luoghi compresi in tale perimetro possono essere effettuati interventi edilizi di conservazione, di trasformazione per adeguamento ambientale, di trasformazione integrale comprese la demolizione con ricostruzione e la demolizione di edifici in contrasto, il tutto in relazione alla tipologia di intervento determinata negli elaborati del Piano delle Regole.

Sugli stessi immobili possono comunque essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con modalità e materiali coerenti con le modalità d'intervento stabilite.

Nella attuazione degli interventi sopracitati dovrà essere prevista la demolizione degli elementi in contrasto con l'ambiente superfetazioni di epoca recente che risultino privi di valore artistico e la conservazione e la valorizzazione degli elementi architettonici individuati negli elaborati del Piano delle Regole.

L'attuazione degli interventi può avvenire, salvo quando diversamente precisato nelle presenti norme, mediante intervento edilizio diretto da rilasciare sull'intero complesso edilizio o sulla singola unità edilizia, con riferimento alle modalità di intervento previsti per gli edifici ed alle prescrizioni specifiche.

Gli interventi di ristrutturazione con trasformazione per adeguamento ambientale, ove previsti, possono essere attivati con Permesso di Costruire Convenzionato o DIA con atto d'obbligo finalizzato ad equilibrare la dotazione di servizi per il comune.

Gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione con conservazione del tipo o di parti individuate possono essere realizzati tramite Permesso di Costruire semplice o DIA con atto d'obbligo ove ne ricorra la necessità. Negli interventi subordinati al criterio della conservazione non è ammessa la formazione di nuove aperture nelle coperture o lo spostamento delle quote di gronda.

Nel centro e nuclei storici, con esclusione degli edifici soggetti a restauro, è ammessa, mediante permesso di costruire soggetto a parere obbligatorio della commissione per il paesaggio, la realizzazione di solai intermedi tra gli orizzontamenti esistenti, ove compatibili con l'altezza esistente nel rispetto delle norme igienico sanitarie, purché l'involucro originario dell'edificio lo consenta e l'intervento venga realizzato senza modifica della sagoma esterna del fabbricato o della quota di imposta interna; non è ammesso realizzare tali interventi per fasi successive, prima modificando la sagoma e con secondo separato permesso o dia inserire nuove superfici negli spazi di maggior altezza a tal fine ricavati. La superficie così realizzata è da considerarsi a tutti gli effetti un ampliamento della slp (da computarsi secondo quanto stabilito all'articolo 2 delle presenti norme).

6.2.2 Criteri per l'attuazione degli interventi

Le modalità d'intervento ammesse sugli edifici e sugli spazi aperti della zona di tutela sono governati dai criteri di cui ai commi successivi, alle tabelle allegate e alle tavole del Piano delle Regole.

	Categoria	Interventi
A	EDIFICI DI RILEVANZA STORICA ARCHITETTONICA	Restauro / Risanamento conservativo
B	EDIFICI DI INTERESSE ARCHITETTONICO AMBIENTALE	Ristrutturazione edilizia conservativa
C	EDIFICI TIPICI DEI CENTRI STORICI PRIVI DI PARTICOLARI CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE AMBIENTALI	Ristrutturazione edilizia
D	EDIFICI NON COERENTI CON LA ZONA / DI POCO CONTO	Demolizione / Ristrutturazione edilizia

RESTAURO

Il restauro prevede l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali e storico monumentali.

Si applica agli edifici aventi significativo pregio architettonico, costituenti patrimonio rilevante del passato perché testimoni della storia, dell'architettura e dei valori culturali che contraddistinguono il Comune di Pescate; tali edifici sono soggetti alla conservazione integrale, pur ammettendo opere edilizie, sempre chiaramente identificabili, complessivamente necessarie ad una loro eventuale nuova destinazione compatibile con i caratteri dell'edificio.

Riguarda gli edifici e strutture vincolati o meno dalla Soprintendenza ai monumenti o dalla Regione, da conservare integralmente.

E' ammessa la formazione di servizi igienici che non comportino aumenti di slp, nonché la eliminazione delle barriere architettoniche, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche ed ambientali.

Finalità: interventi rivolti alla conservazione dell'organismo edilizio in coerenza con il criterio della conservazione garantendone, nel contempo, la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

La conservazione deve intendersi, nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, orientata all'utilizzo ed alla valorizzazione dell'organismo edilizio con l'obiettivo del recupero, della manifestazione e della trasmissione di elementi artistici, storici e documentali significativi dell'edificio in sé e dei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano, individuati con una lettura critica filologica delle permanenze tenendo conto

delle stratificazioni che hanno interessato l'edificio e il sito. Oltre alla conservazione e il recupero è consentito il rinnovo, ove strettamente necessario, dei componenti architettonici nel rispetto della tipologia, del modello strutturale e degli elementi formali dell'organismo edilizio.

Il restauro va riferito non solo agli elementi costitutivi e ai componenti architettonici relativi all'epoca di primo impianto, ma a tutti gli elementi che, introdotti in epoche successive, costituiscono determinante ed organico sviluppo dell'organismo edilizio.

L'inserimento di impianti tecnologici e servizi igienici dovrà avvenire nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, senza modifiche di sagome o modifiche ai profili e delle aperture di facciata o delle coperture.

E' obbligatoria, in sede di intervento di restauro, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, volumi aggiunti e superfetazioni oltre che manufatti, stabili o precari, autonomi non compatibili con il restauro dell'edificio.

Ogni progetto deve essere preceduto da accurate analisi e documentazioni storico-filologiche. L'intervento edilizio deve essere eseguito con l'impiego di tecniche e materiali assimilabili a quelli originari, salvo le opere edilizie aggiunte sempre identificabili.

Qualora non risulti possibile altrimenti, è ammessa la realizzazione di manufatti finalizzati esclusivamente all'abbattimento delle barriere architettoniche, secondo quanto prescritto dalla legge; il progetto, nel tenere conto dei valori monumentali e dei caratteri storico-architettonici degli edifici, dovrà presentare diverse e alternative soluzioni per l'eliminazione delle barriere, in modo da consentire alla Amministrazione Comunale di individuare la soluzione più idonea.

RISANAMENTO CONSERVATIVO

Per gli edifici classificati in categoria di risanamento conservativo dal Piano delle Regole, oltre al restauro è consentita la modalità d'intervento definita Risanamento Conservativo da attuarsi secondo i criteri di cui ai commi seguenti. Finalità: interventi rivolti ad assicurare la funzionalità dell'organismo edilizio garantendone, nel contempo, la conservazione mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali. La conservazione deve intendersi, nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, orientata all'utilizzo dell'organismo edilizio ed alla valorizzazione dello stesso e del suo contesto urbano con l'obiettivo del recupero e della trasmissione di elementi significativi dell'edificio nei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano. Gli interventi riguardanti gli edifici classificati in zona di risanamento conservativo dovranno in primo luogo riconoscere i caratteri del contesto ed avere come obiettivo primo il consolidamento degli elementi ricorrenti e delle strutture urbane entro cui sono inseriti al fine della massima valorizzazione dello spazio di relazione su cui si appoggiano.

E' prescritta l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, di volumi aggiunti e superfetazioni oltre che di manufatti stabili o precari autonomi, non compatibili con il risanamento dell'edificio e la conservazione, il consolidamento e l'eventuale ripristino dei seguenti elementi:

- a) sagoma volumetrica dell'edificio;
- b) elementi distributivi generali (posizione dei collegamenti verticali ed orizzontali comuni: androni, cortili, vani scala, ecc.);
- c) componenti caratterizzanti l'attacco a terra e il coronamento (sporgenze di gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde esistenti, comignoli di pregio, ecc.);
- d) composizione e decorazione della facciata

- e) elementi costruttivi e decorativi di rilievo esistenti (posizione e tipo delle volte, dei soffitti, degli stipiti in pietra, delle pavimentazioni, ecc.).

Le facciate di edifici di particolare rilevanza storico-ambientale, anche qualora avessero subito trasformazioni che ne hanno alterato l'aspetto originario, devono essere ricostruite mediante il ripristino degli elementi compositivi di facciata.

E' consentita la realizzazione di soppalchi interni agli edifici, nei limiti previsti dalle norme e dai regolamenti vigenti. I soppalchi devono essere realizzati con strutture leggere e avere carattere di reversibilità non comportando trasformazioni radicali nel corpo edilizio o dei suoi componenti architettonici.

Sono stati classificati in zone di risanamento conservativo anche interventi di recente realizzazione che hanno condotto al recupero di fabbricati coerentemente inseriti nel contesto urbano; tale classificazione ha l'obiettivo di consolidare l'attuale configurazione degli immobili consentendo interventi di salvaguardia del valore immobiliare nel tempo degli stessi.

Per gli spazi aperti e di relazione connessi o pertinenti di fabbricati classificati secondo il criterio della conservazione, sono ammessi esclusivamente interventi di restauro, ripristino e salvaguardia dell'esistente.

Finalità: interventi rivolti alla conservazione e alla tutela, in coerenza con il principio di conservazione, dei caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico degli impianti vegetazionali e dei materiali costitutivi degli spazi aperti e di relazione, pubblici e privati, ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere.

Usi: sono ammessi esclusivamente gli usi compatibili con i caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico delle essenze e dei materiali costitutivi degli spazi aperti e di relazione esistenti. Non sono ammesse nuove recinzioni diverse dal recupero delle divisioni storiche esistenti.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CONSERVATIVA

Per tali edifici è consentita la ristrutturazione edilizia conservativa. Contestualmente alla ristrutturazione dovranno essere dunque attivati interventi di conservazione del tipo e di specifiche parti o componenti individuati negli elaborati del PGT, da attuarsi secondo i criteri di cui ai commi seguenti.

Non è ammessa la completa demolizione e ricostruzione dell'immobile.

Finalità: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi, in coerenza con il criterio dell'integrazione, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio solo in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio purché vengano conservati gli elementi significativi dello stesso nei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano specificamente individuati nei documenti di Piano.

Le finalità e le caratteristiche delle prescrizioni del Piano delle Regole possono comportare interventi di risanamento o di restauro di specifiche parti individuate, quando si ravvisino valori storico-documentali, e della tipologia edilizia, qualora si ritenga inderogabile salvaguardare le caratteristiche di integrazione dell'edificio con il contesto. Questi interventi hanno la precipua finalità di perseguire l'obiettivo dell'integrazione dei tessuti urbani nelle aree sottoposte a tutela, consolidando il patrimonio storico insediativo ancora riconoscibile, consentendo nel contempo l'opportuno rinnovamento degli impianti edilizi.

Prescrizioni: gli interventi devono essere coerenti con le caratteristiche dominanti del nucleo storico per aderenza all'impianto urbano originario, per misura ed assonanza dei caratteri volumetrici ed architettonici, per scelta e trattamento dei materiali costruttivi, dei colori e per continuità del disegno di facciata. E' consentito la chiusura per la climatizzazione di portici, con esclusione dei passaggi di uso pubblico o

sottoposti a servitù di passo, e/o logge privati esclusivamente con strutture in cristallo arretrate almeno al filo interno di facciata che consentano la “lettura” visiva dell’originario disegno di facciata.

Non sono ammessi: l’abbattimento di volte, di murature portanti in misura massiccia, lo stravolgimento tipologico e l’eliminazione di elementi architettonici caratteristici, la costruzione di balconi aggettanti su spazi pubblici, gli arretramenti dal filo stradale attuale.

L’intervento di ristrutturazione edilizia con conservazione del tipo o di parti individuate ammette le seguenti operazioni:

- a) sostituzione del tetto, anche con variazioni di falda, con coperture in coppi di laterizio e mantenimento delle quote in gronda (è ammesso l’allineamento delle gronde contermini);
- b) variazioni dello schema distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento verticale ed orizzontale collettivi.

Tutte le operazioni consentite dovranno comunque essere effettuate nel rispetto degli eventuali elementi costruttivi e decorativi di rilievo presenti nei manufatti interessati, quali volte, affreschi, comignoli, ecc.

E' consentita la realizzazione di soppalchi interni agli edifici, nei limiti previsti dalle norme e dai regolamenti vigenti. I soppalchi devono essere realizzati con strutture leggere e avere carattere di reversibilità non comportando trasformazioni radicali nel corpo edilizio o dei suoi componenti architettonici.

Per gli spazi aperti e di relazione soggetti al criterio connessi o pertinenziali di fabbricati classificati secondo il criterio della integrazione dal Piano delle Regole, oltre agli interventi di manutenzione e restauro sono

ammessi gli interventi di ridefinizione, integrazione e riqualificazione dell'esistente, secondo i criteri di cui ai commi seguenti.

Finalità: interventi rivolti alla riqualificazione, in coerenza con il principio dell'integrazione, e alla ridefinizione dei caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico degli impianti vegetazionali e dei materiali costitutivi degli spazi aperti e di relazione, pubblici e privati, ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere. Gli interventi possono portare a ruoli funzionali e simbolici in tutto o in parte diversi dai precedenti anche attraverso la sostituzione di elementi costitutivi gli spazi aperti e di relazione.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Per gli edifici classificati in zona di ristrutturazione edilizia abbinata alla trasformazione parziale o totale delle caratteristiche esistenti ai fini dell'inserimento ambientale dal Piano delle Regole, oltre agli interventi di cui agli articoli precedenti, è consentita la modalità d'intervento definita ristrutturazione edilizia abbinata alla trasformazione parziale o totale, a parità di slp esistente, delle caratteristiche esistenti ai fini dell'inserimento ambientale, da attuarsi secondo i criteri di cui ai commi seguenti e, ove precisato negli elaborati del Piano delle Regole, attenendosi in termini di indirizzo alle schede relative al centro storico, formanti parte integrante del presente Piano delle Regole.

Finalità: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi, in coerenza con il criterio dell'innovazione, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Gli interventi sono commisurati al livello di estraneità dell'edificio rispetto al tessuto urbano, e possono portare nei casi più critici alla completa demolizione e ricostruzione dell'edificio, finalizzati al migliore inserimento ambientale e alla riduzione dell'impatto sui tessuti circostanti. Gli interventi previsti hanno l'obiettivo di attivare la trasformazione di edifici anche di recente realizzazione contrastanti con l'ambiente circostante e di fornire all'Amministrazione gli strumenti di gestione urbanistica del patrimonio edilizio recente, inserito nei tessuti dei vecchi nuclei.

E' auspicata, la trasformazione dei componenti architettonici al fine di migliorare la compatibilità con i tessuti urbani locali così come la trasformazione tipologica parziale, o complessiva, degli organismi edilizi, fino alla totale o parziale demolizione e ricostruzione.

E' promosso il riutilizzo, in termini di quantità, delle volumetrie di demolizione e la loro ricollocazione all'interno dell'area di intervento secondo un'ideale filosofia di ricucitura del tessuto urbanistico coesistente ed alle condizioni e modalità di cui all'articolo precedente.

Sono consentite:

- a) operazioni di rimodellamento volumetrico;
- b) revisione dei materiali costruttivi e di finitura;
- c) revisione tipologica delle coperture.

Tale grado di intervento si applica inoltre ad edifici singoli privi di valore storico o ambientale, quali gli edifici classificati come accessori nel Piano delle Regole; tali edifici sono soggetti alla ristrutturazione integrale o alla demolizione con ricostruzione, con la limitazione della slp nella quantità di quella preesistente al netto delle superfetazioni, dei fabbricati in precario e di quelli abusivi non oggetto di condono.

In caso di demolizione e ricostruzione di un edificio, qualora questo venga ricostruito anche parzialmente sul perimetro del precedente, è prevista la deroga delle distanze ma solo in corrispondenza del perimetro ripreso. Per gli edifici interessati dalla indicazione di mantenimento della cortina è obbligatoria la ricostruzione nel rispetto assoluto della posizione e della conformazione plano-altimetrica rispetto al fronte strada stesso dell'edificio preesistente, con facoltà di allineamento delle gronde con i corpi di fabbrica adiacenti.

Sono consentite operazioni di ridislocazione volumetrica rispetto al lotto di riferimento, eventualmente con trasferimento a lotti contigui, previa approvazione di un Permesso di costruire convenzionato, fermo restando il limite massimo della slp preesistente, al netto delle superfetazioni non condonate alla data di adozione del PGT, e con altezza massima di 9.00 metri o uguale a quella preesistente nel lotto, se superiore.

Per gli spazi aperti e di relazione soggetti al criterio connessi o pertinenziali di fabbricati classificati secondo il criterio soggetti al criterio della innovazione gli interventi devono prevedere la completa trasformazione di tal spazi, finalizzati a determinare ruoli funzionali e simbolici in tutto o in parte diversi dai precedenti anche

attraverso la completa sostituzione degli elementi costitutivi nello stato fatto, eventualmente anche attraverso la nuova edificazione conseguente alla operazione di ridislocazione volumetrica di cui al comma precedente.

Tali interventi, da subordinare prioritariamente al parere delle autorità competenti, hanno lo scopo di rigenerare condizioni di qualità in ambiti degradati con soluzioni comunque compatibili con il contesto storico.

*6.2.3 Ambiti di particolare valenza paesaggistica ed architettonica soggetti a parere della commissione paesistica (contrassegnati con simbolo * nelle tavole grafiche)*

Trattasi di edifici di interesse storico locale, per i quali a prescindere dalla categoria relativa alla classe di intervento, gli interventi edilizi devono essere preceduti da una attività di ricerca storica da sottoporre alla presa d'atto della Giunta Comunale prima del rilascio dei titoli edificatori e soggetti a parere vincolante della commissione paesistica.

6.3 Sistema della residenza consolidata (B1 – B2)

L'intervento si attua tramite Permesso di Costruire semplice o Dia mediante l'applicazione dei parametri di seguito indicati.

In esse è consentita l'edificazione dei lotti inedificati, l'ampliamento, il sopralzo e la liberazione dell'area ai fini della ricostruzione, secondo i seguenti parametri:

	Uf	Uf *	Rc	H max
B1 – Residenza consolidata a 2 piani fuori terra	0,40 mq/mq	10,00%	40,00%	6,5 m
B2 – Residenza consolidata a 3 piani fuori terra	0,50 mq/mq	10,00%	40,00%	9,5 m

Sono ammessi su tutti gli immobili esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente assentiti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e la sostituzione degli edifici in tutto residenziali, con un nuovo organismo edilizio di SLP esistente, incrementata sino al 15%, subordinatamente ad una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30% rispetto al valore limite previsto dai provvedimenti regionali vigenti. Ai fini dell'ottenimento della maggiorazione del 15% dovrà essere inoltre dimostrata la migliore qualificazione paesaggistica ottenuta attraverso la demolizione e la sostituzione degli

edifici degradati o collocati in posizioni contrastanti col contesto paesistico e con i caratteri morfologici dell'intorno; si dovrà inoltre incentivare il miglioramento delle prestazioni in esercizio dell'edificio attraverso la diminuzione dell'utilizzo dell'energia incorporata e ricorrente da attuarsi mediante utilizzo di materiali ecosostenibili.

Per gli edifici parzialmente residenziali e quelli non residenziali ubicati in zone a prevalente destinazione residenziale, è possibile la sostituzione con nuovi edifici, destinati esclusivamente a residenza, di volumetria non superiore a quella esistente, entro i limiti e vincoli di zona.

Tali incrementi non si applicano per le aree incluse negli ambiti di trasformazione.

Tali incrementi non sono cumulativi con altri previsti dalle Leggi Regionali o Nazionali.

Nelle aree di pertinenza sono ammessi , previa la rimozione di eventuali manufatti e superfetazioni esistenti quali baracche o altri fabbricati anche autorizzati dall'aspetto precario, fatiscenti o in contrasto con l'ambiente e che, comunque, costituiscono fattore di disordine dell'area i seguenti interventi:

- a) spazi di servizio interrati con altezza minore di 2,40 m per adeguamenti impiantistici o di risparmio energetico;
- b) formazione di autorimesse interrate.

6.4 Ville nel verde – ambiti urbani a verde privato

Sono ambiti a destinazione esclusivamente residenziale con tipologie tendenzialmente a bassa densità edilizia, costituiti principalmente da ville o villini.

Gli interventi ammessi consistono nella ordinaria e straordinaria manutenzione degli edifici esistenti e di ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento dell'edificio con un incremento, una sola volta, della volumetria esistente nella misura del dieci per cento, nei seguenti limiti:

	Rc	H max
2 piani abitabili fuori terra	40,00%	6,5 m

E' inoltre ammesso il recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente secondo quanto previsto dalla L.R. 12/2005.

Tali ambiti sono vincolati all'obbligo di mantenere e rispettare il verde esistente; in particolare è vietato l'abbattimento non autorizzato di alberi d'alto fusto e, fatta salva la riconosciuta necessità di operare uno sfoltimento, ne è imposta la sostituzione con altri, di uguale e autoctona essenza in caso di essiccamento.

6.5 Zona di rispetto a lago

Comprende le aree a lago in cui è vietata ogni nuova edificazione nonché l'esecuzione di opere di urbanizzazione.

E' consentita ai sensi della normativa vigente l'esecuzione di opere che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità, opere pubbliche da eseguirsi su terreno appartenente al demanio e al patrimonio dello Stato e degli Enti locali, opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua o ad impianti di depurazione.

Per gli edifici esistenti in tale zona è consentita la manutenzione ordinaria, straordinaria, la realizzazione, anche in ampliamento degli stessi, di servizi igienici e degli impianti di riscaldamento nonché quegli interventi volti ad assicurare idonee condizioni statiche agli edifici (sostituzioni di solai e copertura, rifacimento degli intonaci e degli infissi..) e le modificazioni interne tese ad ottenere una più funzionale utilizzazione dei locali. Il cambiamento di destinazione d'uso è consentito solo in funzione della residenza.

E' inoltre ammesso il recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente secondo quanto previsto dalla L.R. 12/2005.

Tali interventi dovranno comunque prevedere la realizzazione o il mantenimento del percorso a lago indicato sulla tavola d'azonamento che dovrà avere caratteristiche esclusivamente pedonali e/o ciclabili, andamento planivolumetrico ed altimetrico che non comporti la realizzazione di muri di contenimento e altri manufatti nel rispetto delle caratteristiche naturali della sponda.

6.6 Ambiti con destinazione d'uso prevalentemente produttiva e commerciale

Le zone **"D"** comprendono le aree omogenee da destinare alle attività produttive in genere, nel quale sono previsti interventi con finalità di completamento, sostituzione o ampliamento dell'esistente.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione é consentito il mantenimento, oltre che delle destinazioni d'uso e delle SLP esistenti, anche del rapporto di copertura esistente, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri.

Tali zone sono destinate ad accogliere impianti ed attrezzature per le attività produttive di carattere industriale ed artigianale. Sono ritenute compatibili con le funzioni principali delle zone **D** le destinazioni d'uso commerciale e direzionale, con relativi depositi.

L'organismo edilizio ove hanno sede le attività accessorie o complementari deve costituire parte integrante, quale pertinenza, dell'organismo edilizio a destinazione produttiva o compatibile, assieme al quale costituisce insediamento unitario.

Nelle zone **D** sono insediabili, in ragione del 20% delle superfici lorde destinate alle attività principali o compatibili, le seguenti funzioni complementari od accessorie:

- servizi sociali, assistenza sanitaria, spogliatoi e mense;
- ricovero automezzi, uffici amministrativi, spazi per l'esposizione e la vendita diretta nei limiti delle disposizioni contenute nelle note relative al commercio;
- attrezzature varie che, ancorché autonome rispetto ai singoli insediamenti produttivi, si pongano ad integrazione dell'ambito urbano connotato dalla funzione produttiva.

E' altresì ammessa la destinazione residenziale, previa costituzione di vincolo di pertinenzialità da trascriversi nei registri immobiliari, che espressamente preveda la sanzione della nullità degli atti di separata disposizione dell'unità immobiliare rispetto all'insediamento del quale costituisce pertinenza, esclusivamente nei seguenti casi:

- a servizio dei titolari delle aziende artigiane;
- a servizio degli addetti alla custodia.

In ogni caso alla residenza non potrà essere destinata una quota superiore al 10% della superficie lorda complessiva dell'insediamento, con il limite di mq. 120 per insediamento, computati al lordo delle strutture murarie, all'interno del sedime del capannone.

Le sopraelencate funzioni accessorie o complementari ed ammesse potranno essere realizzate soltanto contestualmente o successivamente alla realizzazione delle strutture destinate alla funzione principale o compatibile che consenta il rispetto delle percentuali sopra dette.

Nelle zone **D** sono insediabili le seguenti funzioni complementari od accessorie:

- sedi di associazioni di attività culturali, sociali, ricreative e sportivo-dilettantistiche, previo specifico regolamento da approvare, inerente la necessità del reperimento di spazi a parcheggio in funzione della tipologia di attività, tenuto conto anche dell'eventualità che nelle stesse venga prevista la somministrazione di bevande e alimenti;

Nelle zone D è possibile ammettere, per le unità immobiliari a destinazione direzionale o residenziale che, alla data di adozione del P.G.T., non hanno pertinenza con unità produttive esistenti, la possibilità di reciproco

cambio di destinazione d'uso, subordinata all'impegno, da produrre in atto registrato e trascritto, ad assoggettare l'unità immobiliare oggetto di cambio di destinazione d'uso, all'insonorizzazione dell'immobile in conformità alle previsioni del Piano di zonizzazione acustica comunale.

Sono inoltre insediabili esercizi commerciali di vicinato fino a 150 mq previo il reperimento di spazi a parcheggio in funzione della tipologia di attività e delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale secondo quanto previsto dal Piano dei Servizi.

Ai fini dell'edificabilità non sono computabili le strutture destinate ad accogliere gli impianti necessari al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti a servizio delle attività.

Sugli edifici esistenti alla data di adozione del PGT ed aventi destinazione d'uso né produttiva, né complementare od accessoria, né ammessa, né compatibile con quelle delle zone **"D"**, sono consentite esclusivamente le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, fatte salve le ristrutturazioni finalizzate all'armonizzazione degli edifici alle previsioni di PGT.

E' sempre possibile la sostituzione delle strutture previa liberazione parziale o totale dell'area. Tuttavia non possono essere in nessun caso superati i parametri di edificabilità ammessi per ogni singola zona.

Ove espressamente previsto nella tavola di zonizzazione del PGT l'edificazione dovrà avvenire mediante la preventiva approvazione del prescritto Piano Attuativo.

E' comunque vietato l'insediamento di nuove industrie insalubri di 1° classe all'interno del territorio comunale.

E' consentito alle aziende con le attività insalubri di 1° classe attualmente in atto e già esistenti sul territorio comunale di restare ubicate nelle rispettive zone occupate.

Nelle nuove realizzazioni e negli interventi di ristrutturazione edilizia sostitutiva dovranno essere previste adeguate schermature con alberi o arbusti nelle parti dei lotti prospicienti le aree pubbliche e la viabilità principale, i lotti residenziali, la campagna. Ogni intervento deve essere accompagnato da elaborati progettuali e da una relazione asseverata a firma di un tecnico esperto del settore (agronomo, perito agrario o agrotecnico).

Negli interventi di nuova edificazione in aree confinanti con gli insediamenti residenziali deve essere garantita una adeguata fascia di interposizione fra questi ed i fabbricati produttivi adottando i provvedimenti necessari a proteggere le residenze dalle eventuali emissioni di fumi, rumori e polveri (dossi, pareti verdi, vegetazione, ecc.). L'adeguatezza dei provvedimenti assunti sarà asseverata dal progettista in sede di presentazione della documentazione del piano attuativo o per l'ottenimento del titolo abilitativo e verrà inoltrata congiuntamente a questa agli istituti posti a tutela dell'ambiente e della salute dei cittadini (ASL e ARPA) per il parere di competenza.

6.6.1 D1 - Tessuto edificato a prevalente destinazione produttiva

Comprende aree parzialmente edificate destinate ad attività produttive.

I parametri urbanistici ed edilizi sono i seguenti:

Rapporto di copertura Rc 70%

Altezza massima H max 10,50 m

Distanza dai confini Dc 5,00 m

Distanza dai fabbricati Df pari all' edificio più alto con un minimo di 10,00 m

A specificazione delle norme generali delle aree del tessuto consolidato produttivo, la destinazione d'uso principale dell'area D1 è l'attività del settore secondario.

Nelle aree D1 la destinazione di parte della SLP a uffici tecnici, amministrativi e commerciali, magazzini, depositi, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'impianto o con essa affini, è compatibile entro il limite massimo del 30% della SLP complessivamente prevista, come meglio indicato nella definizione della destinazione d'uso del settore secondario.

Per le attività insediate alla data di adozione del Piano delle Regole che non effettuano lavorazioni insalubri o a rischio e dimostrano il rispetto della dotazione minima di parcheggi disposta dal presente Piano, é ammesso, sulla base di documentate esigenze di sviluppo dell'attività o di miglioramento delle condizioni di lavoro, l'ampliamento della SLP e della Sc fino al raggiungimento di un indice fondiario pari a 0,80 mq/mq ed un rapporto di copertura pari al 70%, nel rispetto degli altri limiti ed indici di zona.

6.6.2 D2 - Tessuto edificato a prevalente destinazione commerciale e terziaria

Sono le aree caratterizzate dalla presenza di edifici destinati alle attività terziarie a produzione industriale-artigianale, commercio.

La destinazione d'uso principale delle aree D2 è l'attività del settore terziario, la destinazione compatibile è l'attività del settore secondario per le attività di officina o laboratorio che risultino pertinenti e di servizio alla principale attività terziaria, mentre le attività produttive autonome saranno considerate ammissibili se compatibili con la prevalente destinazione terziaria.

Sono inoltre consentite le attività di pubblico esercizio e i locali di intrattenimento e spettacolo.

La destinazione esclusa è la residenza eccetto quanto indicato negli articoli precedenti.

Le attività di commercio al dettaglio sono ammesse alle condizioni specificate nel capitolo 5.

I parametri urbanistici ed edilizi sono i seguenti:

Rapporto di copertura Rc 50%

Altezza massima H max 11,00 m

Distanza dai confini Dc 5,00 m

Distanza dai fabbricati Df 10,00 m

Tutti gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia, come definita all'art. 27, comma 1, lettera "d", della LR 12/05, sono assentiti tramite permesso di costruire convenzionato o previa approvazione di un piano attuativo.

E' comunque fatto obbligo di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia come sopra definiti che riguardino lotti di estensione (Sf) superiore a mq. 2.500.

In entrambi i casi è obbligatoria la dotazione di parcheggi privati nella misura prevista dalle presenti norme.

6.6.3 D3 - Tessuto edificato a prevalente destinazione turistico - alberghiera

Sono aree su cui insistono fabbricati con destinazione turistico – alberghiera di cui il PGT ne conferma la destinazione.

In tali zone gli interventi edilizi si attuano mediante il rilascio di concessione edilizia singola applicando i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

Rapporto di copertura Rc 30%

Altezza massima H max 10,50 m

Distanza dai confini Dc 5,00 m

Per gli edifici esistenti, qualora la volumetria consentita sia già stata utilizzata, sarà consentito, al fine di migliorare la capacità turistico – ricettiva, per una sola volta, un incremento di volume nella misura massima del 20% dell'esistente.

6.7 Sistema ambientale – agricolo

E1 - Aree boschive

Questa tipologia di ambito è la più estesa sul territorio comunale, comprendendo di fatto quasi per intero il territorio montano e pedecollinare del paese.

Le aree boscate sono di fatto oggetto di interesse del Piano di Indirizzo Forestale, predisposto dalla Comunità Montana.

In questi ambiti è vietata qualsiasi trasformazione del bosco senza la preventiva autorizzazione rilasciata dalla Comunità Montana Lario Orientale – Valle San Martino nei termini e con le modalità indicate nel Piano di indirizzo Forestale o dall'Ente Parco nei termini e con le modalità indicate nel PTC.

Qualsiasi taglio di piante in bosco deve essere eseguito secondo quanto previsto dalle Norme Forestali Regionali di cui al r.r. 5/2007 e s.m.i., e deve essere preceduto da istanza di taglio bosco da presentarsi presso la Comunità Montana o altro sportello abilitato; nel caso il bosco ricada entro i confini del Parco, occorre attendere specifica autorizzazione.

Sono ammessi unicamente interventi sugli edifici esistenti secondo le disposizioni normative dettate da altri articoli delle presenti norme, mentre è comunque vietata la nuova edificazione. Su tutto il territorio comunale sono ammessi parcheggi pertinenziali, realizzabili anche fuori terra con leggere strutture di copertura aperte su tutti i lati, di altezza non superiore a 2,20 metri. Dovrà essere comunque verificata la compatibilità e fattibilità di tali interventi con il PIF della Comunità montana o il PTC del Parco.

Sono sempre ammesse le edificazioni per la realizzazione di autorimesse pertinenziali.

Qualora negli Ambiti di Trasformazione dovesse essere necessario un eventuale taglio di alberi, si ritiene opportuno attuare un intervento di rimboschimento in altri contesti del Comune, al fine di potenziare le aree boscate esistenti, quale misura compensativa, escludendo che tali operazioni possano interessare le “Aree agricole di interesse comunale”. Considerata la presenza sul territorio comunale di boschi degradati e con abbondanti presenze alloctone di Robinia ed Ailanto, si può prevedere alternativamente la possibilità di interventi di riqualificazione dei boschi esistenti.

Gli interventi di compensazione forestale a seguito di trasformazione del bosco dovranno comunque essere valutati secondo quanto previsto dal piano di Indirizzo Forestale e dal PTC del Parco.

6.7.1 E2 – Aree Agricole

In questo ambito gli interventi si attuano nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo e al Titolo III della L.R 12/2005:

Le aree destinate alla agricoltura individuate dal Piano delle Regole sono destinate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo delle attività agricole e delle attività connesse, comprese quelle complementari agrituristiche compatibili con il contesto insediativo della Brianza.

E' incompatibile con la destinazione di zona l'apertura di cave; ogni modificazione dell'assetto naturale del terreno è soggetta all'ottenimento del titolo abilitativo prescritto dalla vigente disciplina, ad eccezione dei normali interventi connessi all'attività agricola e della realizzazione di serre mobili stagionali, nonché per la realizzazione di strade previste dal PGT e per la formazione di percorsi ciclopedonali.

Nelle zone destinate alla agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, nel rispetto delle norme previste dalla LR 12/05.

Per quanto riguarda le aree agricole caratterizzate dalla presenza di habitat prioritari protetti dovranno essere attuate le cautele e le mitigazioni suggerite nello studio di incidenza, con particolare riferimento ai prati magri esistenti, con divieto di ogni edificazione e/o trasformazione del suolo, con prosecuzione dell'attuale condizione agricola a prato permanente, aratura e semina e possibilità di olivicoltura nel rispetto delle emergenze floristiche presenti.

Le attrezzature e le infrastrutture produttive sono subordinate ai seguenti limiti di altezza effettiva al colmo:

- a) per le strutture produttive e di ricovero: 8,00 m (maggiori altezze potranno essere consentite in rapporto a specifiche e documentate esigenze tecnologiche e funzionali, previa verifica della compatibilità paesaggistica nel contesto in cui viene proposto l'intervento);
- b) per le serre: 5,00 m

Le costruzioni ammesse sono le seguenti:

- a) edifici rurali destinati alla residenza degli addetti alla attività agricola; strutture per l'accoglienza delle persone ospitate in funzione dell'esercizio dell'attività agrituristica;
- b) stalle e fabbricati per allevamenti (fermo restando il rispetto delle norme di cui all'art. 233 e seguenti del T.U. leggi sanitarie 27/7/1934 n. 1265 e successive modificazioni);
- c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per: macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;
- d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate, e alla dotazione dei servizi accessori connessi; il 10% della SLP di tali costruzioni potrà essere adibita alla vendita diretta di prodotti complementari all'attività agricola esercitata, sino ad un massimo di 150 mq;
- e) serre e strutture fisse e mobili per la protezione delle colture.

Allo scopo di salvaguardare l'ambiente naturale e al fine di ottenere il migliore inserimento ambientale, il Comune valuterà l'effettiva esigenza di edificazione del richiedente in funzione della conduzione dell'azienda,

così come potrà prescrivere particolari criteri d'intervento e di localizzazione per l'ambientazione delle costruzioni.

Le attività florovivaistiche sono consentite in quanto dotate di proprio sistema di approvvigionamento idrico, da acqua meteorica e da riciclo, adeguato a minimizzare la captazione in falda. Tale dotazione è richiesta anche per le aziende esistenti, e per l'intera azienda, in caso di richiesta di ampliamento.

La vendita dei prodotti della attività florovivaistica è consentita fino alla dimensione dell'esercizio di vicinato. Ove la vendita avvenga anche all'interno di serre la superficie della serra non potrà comunque superare i mq 1.000.

Al fine di assolvere al fabbisogno generato dal carico relazionale i parcheggi aperti al pubblico saranno previsti in ragione di almeno 1 mq ogni mq di superficie di vendita.

6.7.2 Aree caratterizzate da habitat prioritari protetti

Per quanto riguarda le aree agricole caratterizzate dalla presenza di habitat prioritari protetti dovranno essere attuate le cautele e le mitigazioni suggerite nello studio di incidenza, con particolare riferimento ai prati magri esistenti, con divieto di ogni edificazione e/o trasformazione del suolo, con prosecuzione dell'attuale condizione agricola a prato permanente, aratura e semina e possibilità di olivicoltura nel rispetto delle emergenze floristiche presenti.

6.7.3 Soggetti aventi titolo ad edificare

Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente ai soggetti aventi titolo secondo quanto stabilito dall'articolo 60 della LR 12/05.

6.7.4 Criteri di intervento

Le stalle e strutture esistenti localizzate in aree a destinazione incompatibile (da previsioni del PGT), non possono essere modificate, ristrutturate. E' ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria. Esse dovranno essere trasferite e comunque rimosse nei tempi e modi che saranno previsti dall'Amministrazione Comunale. Resta salva la facoltà e/o l'obbligo delle Autorità, di ingiungere in qualunque momento la rimozione di tali insediamenti per motivi d'igiene e salute pubblica. Tutte le opere edilizie necessarie alle attività agricole

dovranno prioritariamente essere realizzate mediante il recupero, conservazione e riuso del patrimonio edilizio esistente, nonché, in via secondaria, mediante nuovi insediamenti rurali, con i relativi servizi, in aree libere.

L'edificazione residenziale ammissibile deve essere localizzata in connessione con le attrezzature dell'azienda e può essere utilizzata anche in ampliamento di edifici esistenti o per ridestinare spazi edificati e già destinati ad altro uso, sempre che ciò sia compatibile con il carattere ambientale e architettonico degli edifici tradizionali e dei siti da salvaguardare.

L'edificazione a scopo residenziale può essere ammessa soltanto contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti destinati alle attività agricole, ovvero quando tali opere ed impianti siano esistenti e funzionanti.

E' ammessa l'apertura di nuove strade poderali e di nuovi percorsi ciclopedonali per uso di tempo libero, che, di norma, dovranno essere sterrate o pavimentate con materiali drenanti sciolti compattati.

Per le nuove costruzioni è ammessa la computazione di tutti gli appezzamenti contigui, componenti l'azienda, ivi compresi quelli situati in Comuni limitrofi in zone classificate dagli strumenti urbanistici come agricole.

E' vietata ogni nuova costruzione, nelle aree individuate a bosco salvo le opere di manutenzione degli edifici e le opere relative ad interventi finalizzati alla manutenzione agricola del fondo ed alla coltivazione delle essenze arboree tipiche del luogo.

6.7.5 Residenza in ambito agricolo non connessa alla agricoltura

Nella zona agricola sono individuati una serie di edifici aventi destinazione non rurale.

Per gli edifici non rurali esistenti nelle zone agricole, sono ammessi interventi di recupero, di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento pari al 10% del volume attualmente in essere. Tale ampliamento può essere previsto solo sui fabbricati che non lo hanno ancora utilizzato.

Tali ampliamenti sono ammissibili all'interno di un progetto esteso all'intera area di pertinenza che preveda la tutela e la valorizzazione degli elementi (di paesaggio e vegetazionali) della rete ecologica e la riqualificazione della morfologia e tessitura naturale e poderale del territorio. Con apposito atto dovrà essere previsto l'asservimento ad uso pubblico dei percorsi poderali ed interpoderali necessari alla percorribilità ciclo - pedonale del territorio.

Per tutti gli edifici non rurali in area agricola sono ammessi due piani abitabili fuori terra e comunque vengono confermati solo i piani abitabili esistenti e pertanto sono vietati ampliamenti in sopralzo.

Gli eventuali ampliamenti, ammissibili solo per adeguamenti igienico sanitari, dovranno essere in perfetta armonia con le caratteristiche architettoniche della costruzione esistente, sia per quanto attiene la qualità dei materiali da impiegare che per le scelte architettoniche progettuali.

Sono comunque ammessi interventi per la formazione di locali interrati ad uso di cantine, vani di deposito al servizio delle singole unità abitative, con un limite massimo di mq. 40 per abitazione.

Ai sensi della DGR 8757/2008 "Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali" è prevista l'individuazione della maggiorazione

del contributo di costruzione da applicarsi in caso di sottrazione di suolo agricolo nello stato di fatto e che tale contributo deve essere utilizzato per interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

6.7.6 Aziende agricole inattive

Per i fabbricati individuati dal Piano delle Regole come aziende agricole inattive è ammessa la rifunzionalizzazione della attività agricola nel rispetto delle norme.

Tali fabbricati potranno essere altresì destinati ad altri usi purché tra quelli ammessi nel sistema funzionale ambientale-agricolo.

I progetti di recupero di tali edifici dovranno prevedere sistemazioni arboree ed arbustive, nell'area di intervento e privilegiando i percorsi poderali.

Tali interventi sono ammissibili all'interno di un progetto esteso all'intera area di pertinenza che preveda la tutela e la valorizzazione degli elementi (di paesaggio e vegetazionali) della rete ecologica e la riqualificazione della morfologia e tessitura naturale e poderale del territorio. Con apposito atto dovrà essere previsto l'asservimento ad uso pubblico dei percorsi poderali ed interpoderali necessari alla percorribilità ciclo - pedonale del territorio.

6.7.7 Disciplina dell'agriturismo

Nell'ambito ambientale agricolo è ammessa l'attività agrituristica.

L'agriturismo è inteso quale attività integrata tra agricoltura e turismo, con lo scopo di rivitalizzare e valorizzare sotto l'aspetto sociale, culturale ed economico le aree del sistema agricolo/ambientale.

L'esercizio delle attività di agriturismo è consentita nel rispetto della legislazione vigente in materia, attraverso il recupero degli edifici esistenti. Gli interventi edilizi sugli immobili finalizzati a tale attività sono di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo ed, eccezionalmente, attraverso possibili ampliamenti, inferiori al 20% della slp esistente, finalizzati al recupero ai fini igienico-sanitari.

Il progetto di intervento dovrà essere corredato da un quadro di assetto generale dell'intera azienda agricola ove sono indicate le destinazioni di tutte le parti costruite e libere e la organizzazione funzionale della mobilità esistente e di progetto, nonché delle aree attrezzate a parcheggio di pertinenza da prevedersi in misura non inferiore al 50% della SLP recuperata ad uso ricettivo (accoglienza, soggiorno e ristoro);

Il progetto di intervento dovrà provvedere il rafforzamento della vegetazione arborea dell'azienda con particolare attenzione ai percorsi poderali.

6.7.8 Norme sulle distanze delle costruzioni

Le stalle, le porcilaie e altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione utilizzati per l'allevamento, non possono essere ubicate nella zona urbanizzata e dovranno distare dal limite della predetta zona di almeno mt. 100, così come previsto e disciplinato dal Regolamento Locale Igienico Sanitario di Lecco.

La preesistenza di allevamenti alla data di adozione del Piano, non costituisce impedimento all'attuazione delle previsioni di ogni altro tipo di PGT stesso, ancorché risultino non rispettati i limiti di distanza fissati dalle presenti norme. Gli allevamenti di tipo familiare saranno soggetti alle prescrizioni dell'ASL.

Le costruzioni agricole esistenti destinate a stalle e fabbricati per allevamenti, esistenti in aree a destinazione incompatibile e in contrasto con le presenti norme, non possono essere modificate o ampliate, ammettendosi la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

Esse dovranno essere gradualmente trasferite e comunque trasformate nei tempi e nei modi che saranno a tal fine fissati dall'Amministrazione Comunale. Resta salva la facoltà e/o l'obbligo delle competenti autorità di ingiungere in qualunque momento la rimozione di tali insediamenti, in caso di necessità per gravi motivi d'igiene e di salute pubblica.

7 NORME SPECIFICHE

7.1 Strade e percorsi, fasce di rispetto

Le caratteristiche delle principali sedi stradali individuate nel PGT fanno riferimento alle categorie delle strade di cui al Codice della Strada.

Il PGT, limitatamente alle strade urbane e locali, indica i tracciati e la tipologia delle principali sedi stradali in progetto o esistenti da modificare.

Il tracciato e l'area occupata dai manufatti stradali previsti nel PGT devono intendersi di massima; modifiche non sostanziali al tracciato stesso ed alla dimensione dei manufatti potranno essere previste all'atto dell'approvazione del relativo progetto definitivo da parte della Amministrazione Comunale e dell'Ente gestore, senza che ciò costituisca variante ai documenti di PGT.

7.2 Percorsi pedonali o ciclabili aperti al pubblico

Il Piano delle Regole 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 PGT.

Altri percorsi potranno essere individuati negli interventi di attuazione del PGT 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 migliorativa dall'Amministrazione Comunale.

7.3 Sedimi stradali privati

Il Piano delle Regole individua i sedimi stradali privati a servizio di più lotti. L'apertura di nuove strade private è soggetta ad autorizzazione comunale secondo le modalità descritte nel Regolamento Edilizio.

In determinati casi, il cui apprezzamento spetterà al Comune, in relazione all'importanza della rete viaria principale, alle sue caratteristiche ed alla situazione urbanistica della zona, potrà essere prescritta la chiusura con cancello all'imbocco delle strade private in posizione arretrata tale da non intralciare il traffico lungo la strada pubblica, particolarmente per quelle a fondo cieco, e la formazione di un adeguato spazio di sosta esterno.

Tutti gli edifici ubicati in prossimità o in fregio alle strade private saranno soggetti alle presenti norme, come se fossero in presenza di una strada pubblica.

Per le strade private già aperte, comprese quelle originate da lottizzazioni di terreno a scopo edilizio già realizzate e con edificazione avanzata, il Comune potrà invitare i proprietari a provvedere, di comune accordo, alla realizzazione di quei servizi e sistemazioni che, in sede di urbanizzazione generale, saranno necessari per i collegamenti con i servizi che il Comune stesso attua nella zona.

E' auspicabile la cessione all' Amministrazione Comunale delle strade private aperte al pubblico. In difetto di accordo, il comune potrà provvedere direttamente, ripartendo le spese in base agli indici di edificabilità per ciascuna delle proprietà interessate.

7.4 Recinzione delle aree

Le recinzioni esistenti di antica formazione, anche al di fuori del centro e dei nuclei storici, in muratura di pietra a blocchi o in ciottoli, devono possibilmente essere salvaguardate: su di esse pertanto sono consentiti l'apertura di passaggi ed interventi di manutenzione o restauro con ricostruzione delle parti lesionate o alterate o crollate.

Le nuove recinzioni devono rispettare il limite in altezza di mt 1.75 tanto verso gli spazi pubblici che privati e non devono recare ostruzione alle visuali delle strade pubbliche; devono essere realizzate con parte opaca (cordolo, muro, ecc) di altezza non superiore a mt. 0,50 e parte superiore in rete metallica , inferriate, ecc, di altezza massima pari a mt 1,25.

In ambito agricolo saranno consentite recinzioni preferibilmente in legno in modo da poter garantire un rapporto di trasparenza minimo del 60%, di altezza massima di mt. 1,75, ovvero con paletti e rete metallica con la parte inferiore della rete metallica sollevata dal terreno di almeno 30 cm.

Per altezze differenti da quelle ordinarie, si fa espresso rimando alle valutazioni, anche derogatorie e motivate, della Commissione per il Paesaggio.

7.5 Costruzioni accessorie in zone residenziali

Si definiscono costruzioni accessorie in zone residenziali i manufatti al servizio di edifici esistenti come verande, serre, chioschi da giardino (gazebo), pergolati e simili.

La loro costruzione è ammessa nelle aree private sistemate a giardino, con esclusione del Centro e dei nuclei storici, senza computo della superficie coperta e nel volume ammessi per la zona-, purché presentino i seguenti requisiti:

- a) non siano chiuse al perimetro con pareti, ed abbiano copertura leggera (grigliato in legno o in ferro, canne vegetali, tela, vetro o similare);
- b) distino almeno m. \geq 1,5 m dai confini o siano realizzate in aderenza a pareti di costruzioni esistenti a confine e nel rispetto del Codice Civile;
- c) abbiano altezza media esterna massima di m. 2,50 e occupino una superficie coperta fino a mq 16 per alloggio;
- d) abbiano aspetto architettonico armonizzato a quello dell'edificio principale.

È consentita, previo adeguato titolo abilitativo, la realizzazione di piscine in muratura purché di uso privato, nel numero massimo di una per edificio e/o complesso immobiliare (indipendentemente dal numero di unità immobiliari presenti negli stessi), e realizzate entro il piano naturale del terreno.

Tali costruzioni non dovranno alterare la natura morfologica e ambientale dei luoghi.

I percorsi e le aree pavimentate perimetrali o di pertinenza, dovranno avere una superficie contenuta ed essere pavimentate con materiali appropriati idonei ai luoghi.

Sono inoltre ammesse, nel rispetto delle distanze dai confini prescritte dal Codice Civile, costruzioni precarie amovibili nei limiti di altezza massima di m 2,50 misurata nel loro punto più alto e senza necessità di Permesso di Costruire o Denuncia Inizio Attività (non avendo essi rilevanza urbanistica) i seguenti accessori:

-piccoli manufatti in legno per ricovero attrezzi da giardino (massimo mq 6);

-piccole serre in materiale trasparente (vetro, policarbonato, ecc.) massimo mq 12;

-piccoli barbecue esterni, massimo mq 1 a non meno di m. 1,50 dal confine;

- piccole piscine prefabbricate, non in muratura, massimo mq 30.

Non è ammesso, in zona residenziale, ogni altro genere di struttura (baracche, tettoie) se non provvisoria perché dovuta alla presenza di cantieri, ultimati i quali anche le strutture devono essere smantellate.

Nelle zone residenziali non è ammessa la costruzione di accessori per piccoli allevamenti come pollai, conigliere, ecc.

Nelle zone F di interesse pubblico collettivo sono ammesse strutture amovibili nei limiti di altezza massima prescritta nella specifica zona, ferme restando l'uso e le finalità pubbliche delle strutture, il rispetto delle distanze dagli edifici e dei confini, oltre alle verifiche periodiche prescritte dalle vigenti disposizioni in materia di sicurezza, fatto salvo diverse indicazioni all'interno dei P.A.

7.6 Disposizioni per i sottotetti

Il recupero dei sottotetti è consentito esclusivamente per quelli esistenti che alla data di adozione del PGT presentavano le caratteristiche di cui alla normativa regionale e nel rispetto delle norme specifiche riferite alle modalità di intervento, con esclusione per quelli individuati quali oggetto ad intervento di restauro.

La realizzazione di nuove unità immobiliari mediante interventi di recupero dei sottotetti, su tutto il territorio comunale ove tali interventi sono consentiti, è subordinata all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'art.64, comma 3 della l.r. 12/2005 e s.m.

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non è consentito all'interno dei nuclei storici.

7.7 Disposizioni per i distributori di carburante

Gli interventi per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti si attuano in conformità in conformità alla legislazione e regolamentazione nazionale e regionale

L'installazione di nuovi impianti non è consentita negli ambiti territoriali del sistema urbanistico residenziale.

Gli impianti di distribuzione del carburante e assimilabili sono ammessi ove consentito negli altri sistemi funzionali urbanistici così come definiti nelle presenti norme.

Gli impianti di distribuzione esistenti nel sistema residenziale e nelle aree del sistema dei servizi dovranno essere progressivamente dismessi, le relative aree possono essere trasformate agli usi residenziali.

I nuovi distributori possono essere realizzati soltanto se comprendano l'erogazione di gas metano e/o di gpl.

Gli indici, i parametri e le prescrizioni per i nuovi impianti e l'ampliamento di quelli esistenti sono i seguenti:

$U_f = 0,2 \text{ mq/mq}$

$H = \text{m } 4,00$, ad eccezione delle pensiline che potranno raggiungere i $\text{m } 7,00$

$A_f = 10\%$, da organizzare, quando a confine di sistemi funzionali non compatibili, in modo da consentire la realizzazione di una fascia alberata ed arbustiva lungo i tre lati non coincidenti con la strada di accesso

Superficie massima di intervento = $\text{mq } 2.000$

Distanza minima dalle strade (salvo esistente) :

per gli edifici = $\text{m } 10.00$

per le pensiline = $\text{m } 5.00$

distanza minima dello spartitraffico dalla carreggiata stradale = $\text{m } 2.00$

Gli impianti di autolavaggio sono ammissibili anche nell'ambito delle aree destinate a impianti per la distribuzione di carburante. Detti impianti sono soggetti ai parametri di edificazione e alle norme di cui al presente articolo.

Gli impianti dovranno essere dotati di vasca per la raccolta delle acque di prima pioggia che, assieme alle acque nere, dovranno essere pretrattate e convogliate al depuratore pubblico o, in alternativa, ad un idoneo impianto privato.

Nel caso di trasferimento dell'attività sul territorio comunale, dovrà essere effettuata la contestuale presentazione del progetto di rimozione, il piano di caratterizzazione dei luoghi depositato agli enti preposti al controllo e i criteri di intervento per la riqualificazione urbana dell'area originalmente interessata dalla presenza dell'impianto.

Nelle aree adibite agli impianti per la distribuzione di carburanti si applicano le disposizioni di cui al pertinente piano generale degli impianti pubblicitari, nonché quanto previsto dal Codice della strada e relativo regolamento d'attuazione.

Nei distributori di carburante sono ammesse, in conformità alle disposizioni vigenti, le attività commerciali integrative e di servizio alla persona e ai mezzi di trasporto quali: pubblici esercizi, rivendita tabacchi e giornali, vendita di articoli per l'igiene della persona e di accessori per veicoli, riparazione e lavaggio dei veicoli. Le superfici di vendita connesse agli impianti di distribuzione carburanti non devono superare i limiti previsti per gli esercizi di vicinato.

7.8 Vincoli specifici e fasce di rispetto

Il piano individua le aree soggette ai vincoli e rispetti che si distinguono in:

- a) fasce di tutela dei corsi d'acqua
- b) beni paesaggistici (art. 136 DLgs n. 42/2004)
- c) beni paesaggistici (art. 142 DLgs n. 42/2004)
- d) rispetti stradali e arretramenti
- e) rispetti degli elettrodotti, secondo i dispositivi normativi
- f) rispetti cimiteriali
- g) limitazioni geologiche

Nelle aree ricomprese nelle fasce di tutela dei corsi d'acqua è istituito il vincolo di inedificabilità assoluta. In tali aree sono ammessi esclusivamente interventi di sistemazione della vegetazione, per la messa in sicurezza idrogeologica e per la realizzazione di opere pubbliche.

Gli interventi sui beni paesaggistici di cui agli articoli 136 e 142 del DLgs n. 42/2004 sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 16 dello stesso DLgs.

Nelle aree comprese nei rispetti stradali e negli allineamenti di arretramento individuati nel Piano delle Regole è istituito il vincolo di inedificabilità con le seguenti precisazioni:

- a) è ammesso il risanamento conservativo degli edifici esistenti, nei limiti previsti dalle presenti norme;
- b) è ammessa la realizzazione di distributori di carburante ove previsto nelle presenti norme;

Nella fascia di rispetto, in accordo con l'ente gestore e delle norme del codice della strada, possono essere realizzati percorsi pedonali e ciclabili pubblici, nonché piantumazioni alberi e siepi finalizzati alla ricostituzione della continuità ecologica e alla realizzazione di fasce filtro di inserimento paesaggistico.

Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono regolamentate dalle normative vigenti.

Le fasce di rispetto degli elettrodotti hanno carattere indicativo e potranno essere perfezionate sulla base delle successive determinazioni normative emanate statali o regionali, secondo le limitazioni previste in funzione delle caratteristiche delle rete.

Nelle aree di rispetto cimiteriale, regolamentate anche nel Piano dei Servizi, è consentita la sistemazione coordinata a verde, percorsi ciclopedonali, attrezzature destinate alla conduzione dei fondi agricoli.

Nella fascia di rispetto cimiteriale fatto salvo nel punto precedente non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti, sono ammessi tuttavia, sulle costruzioni esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, senza aumento di volume e superficie; è ammessa inoltre la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici e la piantumazione di colture arboree industriali e florovivaistiche nonché l'installazione, a titolo temporaneo su aree pubbliche, di chioschi per la vendita di fiori, oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

Le limitazioni geologiche e le prescrizioni per aree ricadenti nelle diverse classi di fattibilità geologica sono stabilite nelle norme geologiche, che sono considerate parte integrante delle presenti, e dovranno essere

rispettate da tutti gli interventi, ivi compresi quelli previsti da piani urbanistici attuativi e in attuazione del Documento di Piano.

Il PGT detta prescrizioni all'uso del suolo nelle zone interessate dalla presenza di pozzi di captazione dell'acqua potabile, previo parere favorevole della competente autorità sanitaria.

7.9 Piani attuativi ed interventi convenzionati vigenti.

Le aree ricomprese all'interno di Piani Attuativi in corso di attuazione e interventi convenzionati sono soggette agli indici, parametri e prescrizioni stabiliti dai relativi piani attuativi; allo stesso modo sono fatte salve le previsioni dei Piani Attuativi convenzionati e degli atti edilizi autorizzativi (PdC o DIA), sino alla loro scadenza, anche se difformi dalle previsioni del Piano delle Regole. Alla scadenza della convenzione urbanistica e una volta conclusi i collaudi delle opere di urbanizzazione connesse, le aree soggette a piani attuativi sono subordinati alle norme del Piano delle Regole.

7.10 Permesso di Costruire Convenzionato

Gli elaborati di PGT individuano le aree identificate come "*Permessi di Costruire Convenzionati*" nelle quali sono previsti interventi di realizzazione edificatoria nei limiti di quanto previsto dalle apposite tavole o schede degli ambiti.

In ogni caso la disciplina di tali interventi dovrà essere dettagliata in apposita convenzione da approvarsi preliminarmente al rilascio del Permesso di Costruire.

7.11 Edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona.

Gli edifici, esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente assentiti, si confermano nella destinazione regolarmente assentita, anche se difforme da quanto previsto dalle presenti norme.

Per tali edifici è ammesso il Risanamento Conservativo; in caso di interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione le destinazioni previste devono essere compatibili con le previsioni delle presenti norme.

7.12 Deroghe

Ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, Il permesso di costruire in deroga al Piano delle Regole è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal Piano delle Regole.

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione). La deroga è comunque ammessa ove prevista da normative vigenti.

7.13 Disposizioni inerenti il Parco Regionale Adda Nord

7.13.1 Rapporti con altri strumenti di pianificazione territoriale

Ai sensi dell'art. 18 comma 4 della L.R. 86/1983, le previsioni urbanistiche del piano del parco sono immediatamente vincolanti per chiunque, sono recepite di diritto negli strumenti urbanistici generali dei comuni interessati e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute.

Ai sensi dell'art. 1 comma 7 della normativa del Parco Regionale Adda Nord le previsioni urbanistiche del PTC sono immediatamente vincolanti per chiunque, sono recepite di diritto negli strumenti urbanistici generali comunali dei comuni interessati e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute.

7.13.2 Aree esterne

Il PTC del Parco Regionale Adda Nord individua con apposito simbolo grafico le aree esterne al parco di particolare valore storico, naturale e paesistico, e di collegamento con altri parchi regionali istituiti o previsti.

All'interno di tali aree tutti gli interventi dovranno essere valutati con riferimento al contesto in cui si andranno a collocare e quindi in relazione alla loro incidenza sul contesto stesso, come meglio definito dalla normativa per le aree esterne al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale dell'Adda Nord, alle quali si rinvia (in particolare art. 5 delle Nta).

7.13.3 Nuclei di antica formazione

Il PTC del Parco Regionale Adda Nord individua con apposito simbolo grafico i nuclei di antica formazione comprendenti gli immobili e le relative pertinenze che rivestono particolare interesse architettonico, storico-culturale ed ambientale per il parco, come tali da sottoporre a specifica tutela e valorizzazione.

Per tutti gli interventi all'interno dei "Nuclei di antica formazione" si fa espresso riferimento alla normativa del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale dell'Adda Nord, alle quali si rinvia (in particolare art. 23 delle Nta).

7.13.4 Zona di iniziativa comunale orientata

Il PTC del Parco Regionale Adda Nord individua con apposito simbolo grafico la zona di iniziativa comunale orientata, che comprende gli aggregati urbani in cui, al fine della salvaguardia delle caratteristiche storiche e tipologiche degli edifici esistenti, deve essere garantito che ogni intervento sia condotto nel rispetto dei caratteri architettonici e dell'ambiente del parco sia nella scelta delle soluzioni tipologiche sia nelle scelte dei materiali da costruzione che nell'utilizzazione degli spazi aperti.

Per tutti gli interventi all'interno della "Zona di iniziativa comunale orientata" si fa espresso riferimento alla normativa del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale dell'Adda Nord, alle quali si rinvia (in particolare art. 25 delle Nta).

7.13.5 Zona di interesse naturalistico - paesistico

Il PTC del Parco Regionale Adda Nord individua con apposito simbolo grafico le aree ricadenti nella “Zona di interesse naturalistico - paesistico”, le quali sono destinate alla conservazione attiva dei valori naturalistici esistenti, alla ricostituzione del bosco, al risanamento di elementi di degrado esistenti in aree di elevato valore o elevata vulnerabilità ambientale.

Per tutti gli interventi all'interno delle aree ricadenti nella “Zona di interesse naturalistico - paesistico” si fa espresso riferimento alla normativa del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale dell'Adda Nord, alle quali si rinvia (in particolare art. 21 delle Nta).

7.13.6 Attività ricreative, sociali, culturali e sportive e turismo sostenibile

La fruizione del parco in funzione ricreativa, educativa, culturale, sociale turistica, da parte del pubblico è una delle finalità del piano, subordinatamente alle esigenze di tutela dell'ambiente naturale e di salvaguardia dell'attività agricola.

L'abitato di Pescate è interessato dall' *Itinerario 1 – Sponda sinistra* previsto dal Piano di Settore “Fruizione e turismo sostenibile” del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale dell'Adda Nord, al quale si rinvia (in particolare art. 39 delle Nta).

7.13.7 Piano di settore "Boschi e vegetazione naturale"

Il PTC del Parco Regionale Adda Nord prevede che i complessi boscati, le macchie arboree ed arbustive, le zone umide in esse comprese, i filari arborei ed arbustivi e le aree di rinnovazione spontanea della vegetazione devono essere mantenuti, a cura dei proprietari o possessori o detentori, nel miglior stato di conservazione colturale. Gli interventi devono tendere alla conservazione ed alla ricostituzione della vegetazione in equilibrio con l'ambiente (climax), favorendo la diffusione delle specie tipiche locali.

Per tali ambiti il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale dell'Adda Nord fa espresso riferimento alla normativa di piano, in particolare art. 33-35 ed al Piano di settore "Boschi e vegetazione naturale".

7.13.8 Piano di settore "Patrimonio faunistico del Parco Adda Nord"

Il Parco persegue l'obiettivo della tutela e del potenziamento della flora e della fauna autoctone, nonché della conservazione delle specie arboree esotiche non infestanti già inserite validamente nel paesaggio e negli equilibri ecologici esistenti.

Il Piano di Governo del Territorio di Pescate fa espresso riferimento sia alla normativa del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale dell'Adda Nord, alle quali si rinvia (in particolare art. 38 delle Nta), sia al Piano di settore "Patrimonio faunistico del Parco Adda Nord".

7.13.9 Visuali sensibili e coni di percezione visiva

Il PTC del Parco Regionale Adda Nord, a specificazione del piano paesistico regionale, in apposito Piano di Settore "Siti Paesistico -Culturali Sensibili" individua le "visuali sensibili" di particolare rilevanza per la tutela paesistica del parco.

Il Piano di Governo del Territorio di Pescate fa espresso riferimento al Piano di Settore "Siti Paesistico - Culturali Sensibili", al quale rinvia per la definizione delle visuali sensibili e dei coni di percezione visiva.

7.13.10 Beni di elevato valore artistico, storico e culturale

Il PTC del Parco Regionale Adda Nord individua con apposito simbolo grafico gli elementi di archeologia classica ovvero i beni di elevato valore artistico, storico o culturale. L'individuazione puntuale di detti elementi, beni e manufatti è operata al fine di garantirne la tutela, la conservazione nonché il restauro, la valorizzazione, il riuso e la rivitalizzazione.

Per tutti gli interventi sui beni e manufatti di cui al precedente comma si fa espresso riferimento alla normativa del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale dell'Adda Nord, alle quali si rinvia (in particolare art. 16 delle Nta).

8 DISPOSIZIONI PER IL COMMERCIO

8.1 Ambito di applicazione e definizioni

Le presenti norme hanno validità su ogni area e su ogni immobile o parte di questo in cui è ammessa, a qualunque titolo, la destinazione d'uso commerciale.

Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia di attività, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

Definizioni di commercio

per COMMERCIO ALL'INGROSSO, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;

per COMMERCIO AL DETTAGLIO, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;

per SUPERFICIE DI VENDITA di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella di altri punti di vendita anche se contigui. È fatto salvo quanto previsto per la vendita dei prodotti ingombranti. Ad ogni esercizio commerciale corrispondono una sola superficie di vendita, una sola comunicazione, o autorizzazione commerciale, ai sensi degli art. 7, 8 e 9 del D. Lgs n. 114/1998 e della L.R. 14/1999.

per SUPERFICI ACCESSORIE di un esercizio commerciale, le aree destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, locali di impianti tecnici, uffici, servizi igienici escluso lo spazio occupato da muri perimetrali e divisori.

8.2 Tipologie e caratteristiche delle attività commerciali

ESERCIZI DI VICINATO quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150mq;

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: gli esercizi aventi superficie superiore a 150mq e fino a 1.500mq, articolati così come indicato dalla seguente tabella.

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA: gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti delle medie strutture di vendita, articolati così come indicato dalla seguente tabella.

CENTRO COMMERCIALE: una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

SISTEMI COMMERCIALI: agglomerati di attività commerciali e terziarie presenti su uno o tutti e due i fronti di una via o di reticoli viari urbani di diversa genesi, conformazione e articolazione.

I punti di vendita sono distinti secondo le tipologie distributive indicate nella tabella seguente riferite al territorio di Pescate:

TIPO DI UNITÀ DI VENDITA	LIVELLO DISTRIBUTIVO	SUPERFICIE DI VENDITA
VIC	Esercizi di vicinato	fino a 150 mq
MSV	Media struttura	tra 151 e 1.500 mq
GSV	Grande struttura sovracomunale	tra 1.501 e 5.000 mq
GSVE	Grande struttura area estesa	oltre 5.000 mq

La specifica previsione commerciale, secondo le diverse tipologie distributive sopra indicate, costituisce condizione necessaria per il rilascio degli atti abilitativi urbanistico - edilizi e commerciali; la generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia di struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato come sopra definiti.

8.3 Settori merceologici

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento al settore alimentare e/o non alimentare.

Ai fini di monitorare l'articolazione dell'offerta commerciale, il richiedente è tenuto ad indicare, nella domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o nella comunicazione di apertura per il caso di esercizio di vicinato, la merceologia prevalente relativa al settore di vendita per cui chiede l'autorizzazione.

Nel caso in cui la richiesta di autorizzazione interessi prodotti extra alimentari, deve essere specificata l'appartenenza ad uno dei seguenti gruppi:

- A) elettronica, audio, video ed elettrodomestici;
- B) sport, tempo libero, bricolage, libri;
- C) mobili, casa e accessori di arredo;
- D) autovetture, autocaravan, accessori auto;
- E) articoli per la persona.

8.4 Vendita di oggetti ingombranti

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di auto e caravan, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/8 della superficie lorda di pavimento (slp).

In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra indicate, salvo che chiedano e ottengano le autorizzazioni commerciali dovute per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

E' consentito il subentro alle attività esistenti con esclusione delle attività esistenti ricadenti nel centro e nei nuclei storici e negli ambiti territoriali ove non sono ammesse le attività commerciali. È vietato l'insediamento di nuove attività con cambio di merceologia di vendita, in quanto tale mutazione è ritenuta incompatibile in relazione alla rete distributiva esistente.

8.5 Correlazione dei procedimenti

La comunicazione per l'apertura e la modificazione di esercizi di vicinato o il procedimento di autorizzazione all'apertura e modificazione di medie strutture di vendita con realizzazione di opere edilizie deve essere

contestuale al procedimento edilizio di cui agli artt. 38 e 42 della L.R. 12/2005 e s.m.i., ai sensi del D.P.R. 447/1998 e s.m.i. e deve comunque concludersi prima del perfezionamento del procedimento edilizio stesso.

Per l'apertura e la modificazione di attività commerciali appartenenti alla tipologia delle medie strutture di vendita, non inserite in ambiti di pianificazione attuativa e senza opere edilizie, qualora ci si avvalga della facoltà di presentare all'Amministrazione comunale una dichiarazione di inizio attività o Segnalazione certificata di inizio attività ai sensi di quanto previsto dalla normativa di settore, questa produce effetti esclusivamente in relazione ai requisiti igienico-sanitari, rimanendo in essere le procedure autorizzative del D.lgs. 114/1998 e della L.R. 14/1999.

Nei casi in cui, per l'apertura e la modificazione di un esercizio di vicinato o di una media struttura di vendita conformi alla normativa urbanistica comunale, qualora non ci si avvalga della facoltà di presentare una D.I.A. ex art. 42 della L.R. 12/2005 e s.m.i., contestualmente alla comunicazione prevista ex art. 7 del D.lgs. 114/1998 o alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.lgs. n. 114/1998 e della L.R. 14/1999, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere necessarie ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

Per l'apertura e la modificazione di esercizi di vicinato o di medie strutture di vendita in ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, la dichiarazione di inizio attività o Segnalazione certificata di inizio attività, potrà essere relativa solo ai locali ove l'attività verrà esercitata, mentre per le opere di urbanizzazione richieste dovranno essere presentati i progetti nelle forme definite in convenzione e la dichiarazione di inizio attività dovrà espressamente dichiarare il completamento delle opere di urbanizzazione sia primarie, sia secondarie, così come definite dalla L.R. n. 12/2005 e s.m.i., anche nei casi di cui al comma 3 del presente articolo.

Sono sempre consentiti gli ampliamenti di superficie di vendita all'interno della medesima tipologia commerciale, così come definite nella tabella 1 del precedente articolo.

L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali dovrà rispettare comunque gli indici e le norme dei singoli ambiti territoriali individuati dal Piano delle Regole e la dotazione delle aree per servizi secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi.

L'insediamento delle strutture di vendita aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato (VIC) è assoggettato a permesso di costruire convenzionato o DIA con impegnativa convenzionale finalizzato all'individuazione dei servizi di cessione e alla realizzazione di soluzioni viabilistiche che ne minimizzino l'impatto sulla rete viaria esistente.

8.6 Previsioni per le attività commerciali

8.6.1 Esercizi di vicinato

Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), ove le norme dei singoli ambiti territoriali ammettano la destinazione d'uso di commercio al dettaglio.

L'apertura, il trasferimento e l'ampliamento della superficie fino ai limiti di esercizio di vicinato, sono soggetti a previa comunicazione al Comune.

Nella comunicazione di cui al comma 1 il soggetto interessato dichiara:

- a) di essere in possesso dei requisiti di legge per l'accesso all'esercizio di attività commerciale;
- b) l'ubicazione, la superficie di vendita dell'esercizio e la slp complessiva interessata;
- c) il settore o i settori merceologici e le merceologie prevalenti;

d) la conformità con le norme urbanistiche del PGT e i regolamenti locali di polizia urbana, annonaria e igienico-sanitaria;

Fermi restando le destinazioni per i diversi ambiti territoriali del PGT e i requisiti igienico-sanitari, negli esercizi di vicinato autorizzati alla vendita dei prodotti di cui all'articolo 4 della legge 25 marzo 1997, n. 77, è consentito il consumo immediato dei medesimi a condizione che siano esclusi il servizio di somministrazione e le attrezzature ad esso direttamente finalizzati.

8.6.2 Medie strutture di vendita

L'apertura, l'ampliamento e il trasferimento di una media struttura di vendita, fino ai limiti consentiti dalle presenti norme, sono soggetti ad autorizzazione amministrativa comunale.

La domanda deve essere corredata dai seguenti elementi:

- a) tutti gli elementi identificativi del soggetto richiedente;
- b) la dichiarazione relativa al possesso dei requisiti di legge per l'accesso all'esercizio di attività commerciale;
- c) la dichiarazione relativa l'ubicazione, la superficie di vendita dell'esercizio e la slp complessiva articolata nelle diverse destinazioni d'uso;
- d) la dichiarazione relativa il settore o i settori merceologici e le merceologie prevalenti;
- e) tutti gli elaborati necessari ad attestare la conformità con le norme urbanistiche del PGT, ed in particolare:
 - *tavola di localizzazione e perimetrazione dell'area di intervento;*

- *tavola di estratto del PGT attestante la destinazione d'uso dell'area secondo le disposizioni del PGT vigente con i riferimenti all'eventuale strumentazione attuativa;*
 - *dimensioni (area totale, s.l.p., superficie di vendita) e illustrazione su tavola in scala;*
 - *aree per servizi e illustrazione su tavola in scala;*
 - *aree ad uso pubblico (verde pubblico, parcheggi);*
 - *descrizione dotazione parcheggi pertinenziali e/o accessori e individuazione su tavola in scala;*
 - *descrizione delle aree carico e scarico merci e individuazione su tavola in scala;*
 - *eventuali opere infrastrutturali (anche convenzionate) per l'adeguamento della viabilità e degli accessi previste al momento dell'attivazione della struttura;*
 - *mobilità urbana e, se significativo, sovracomunale e relazione inerente i livelli di accessibilità;*
 - *sistemazione del contesto ed elementi di qualificazione urbana ed ambientale introdotti con l'insediamento della struttura;*
- f) tutti gli elaborati necessari ad attestare la conformità con i regolamenti locali di polizia urbana, annonaria e igienico-sanitaria;

Per il principio di contestualità dei procedimenti, alla domanda devono essere allegati la richiesta di permesso di costruire, il progetto definitivo e la documentazione prevista dal PGT e dalla normativa vigente, in relazione ai contenuti dell'istanza.

8.6.3 Principi localizzativi

L'insediamento di medie strutture di vendita, dovrà, in ogni caso e secondo le presenti norme, porre adeguata attenzione progettuale al contesto architettonico del contorno, al coordinamento con le attività commerciali e di servizio esistenti, alla disponibilità di spazi di sosta attrezzati e dovrà contribuire alla riqualificazione del tessuto urbano anche mediante misure di valorizzazione della mobilità pedonale.

Ai fini di uno sviluppo maggiormente consolidato dell'offerta commerciale complessiva presente sul territorio, le verifiche di compatibilità sono volte a promuovere l'insediamento di medie strutture di vendita, qualora sia dimostrato che:

- A) l'insediamento di medie strutture di vendita, idonee per caratteristiche qualitative, sia valore per la conservazione e l'arricchimento del ruolo trainante del sistema commerciale come luogo commerciale e di aggregazione sociale;
- B) l'insediamento di medie strutture di vendita, sia coerente e parte attiva nella sperimentazione di nuove forme di distribuzione mirate al potenziamento del servizio commerciale di prossimità, attraverso forme di convenzionamento e svolgimento congiunto con altri operatori privati e attività di servizio;
- C) l'insediamento di medie strutture di vendita, sia utile alla riqualificazione, anche con interventi diretti, e alla concentrazione del sistema commerciale esistente e sia strumentale alla razionalizzazione e all'ammodernamento di strutture esistenti, mediante operazioni di riqualificazione urbana o di riconversione.
- D) l'insediamento di medie strutture di vendita, sia collocato in aree già insediate nelle quali si verifichi la dismissione di precedenti funzioni, che possono essere validamente destinate a funzioni anche commerciali, mediante strumenti di programmazione negoziata o altri piani attuativi urbanistici, che prevedano opere di integrazione ambientale e di miglioramento dei servizi e dell'accessibilità.

8.6.4 Medie strutture di vendita già insediate

Si tratta di medie strutture autorizzate in regime precedente alla riforma introdotta dal d.lgs. 114/1998 e in alcuni casi, antecedenti la legge 426/1971.

Per le medie strutture esistenti ed operanti alla data di adozione del PGT viene fatta salva la dotazione attuale di servizi e di sosta; si stabilisce che l'esercizio dell'attività commerciale svolta all'atto dell'entrata in vigore del PGT è fatta salva, eccetto i casi in cui si intendesse attivare trasferimenti e/o ampliamenti con opere edilizie. In tali casi le dotazioni di servizi e di sosta dovranno essere adeguate alle specifiche norme del Piano dei Servizi ed alle norme vigenti in materia.

E' ammesso l'ampliamento delle medie strutture esistenti sino al massimo consentito della classe.

I titolari delle attività commerciali, esercitate negli immobili oggetto della localizzazione introdotta con il PGT, possono promuovere la conversione della propria licenza nella autorizzazione ai sensi della normativa vigente. Non è mai ammesso il trasferimento della autorizzazione commerciale consolidata da un settore merceologico principale (alimentare e/o extralimentare) all'altro.

Coloro, che alla data di adozione del PGT, sono già in possesso di una unità a destinazione commerciale (C/1), non sono tenuti all'applicazione delle norme di cui al punto 4.1 di compensazione delle aree a standard.

8.6.5 Programmazione delle medie strutture di vendita

La generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia della struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato.

E' ammesso l'ampliamento degli esercizi di vicinato sino ad una superficie di vendita massima di 250 mq, fatte salve le limitazioni di carattere urbanistico previste dalla disciplina di zona.

L'ampliamento, il trasferimento e l'insediamento di nuove attività commerciali in sede fissa è subordinato al rispetto dei limiti indicati dalla tabella seguente.

La tipologia distributiva indicata rappresenta la soglia dimensionale massima consentita per i nuovi insediamenti.

AMBITO	Esistente	Nuovi insediamenti
TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	Ampliamento dell'esistente consentito fino al massimo della classe	Ammesse sino a 150 mq, in ambiti di tipo D1
AMBITI DI TRASFORMAZIONE SPECIFICI	da definire	da definire

L'amministrazione comunale potrà a seguito di specifici studi riferiti al settore commerciale, aggiornare periodicamente, con deliberazione di Consiglio Comunale, il quadro programmatico in relazione alla evoluzione della domanda e alle condizioni del contesto socio economico.

Allo scopo di migliorare l'offerta di servizio all'interno del tessuto urbano, potranno essere autorizzate strutture integrate caratterizzate dalla presenza congiunta di servizi e di superfici di vendita relative ad entrambi i settori merceologici, secondo limiti e prescrizioni di cui al presente articolo.

8.6.6 Grandi strutture di vendita

In seguito all'accertata incompatibilità urbanistica nei diversi contesti, è esclusa l'apertura, la localizzazione e l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita su tutto il territorio comunale.

8.6.7 Criteri di accessibilità e compatibilità viabilistica e ambientale

Per l'insediamento delle medie strutture di vendita si deve prestare particolare attenzione all'accessibilità pedonale e veicolare, ai parcheggi, agli spazi di manovra nonché ai percorsi preferenziali o riservati per gli automezzi che effettuano il rifornimento merci e simili.

Dovranno quindi essere valutate:

- *idoneità della collocazione rispetto alla gerarchia della rete viaria;*
- *efficacia della collocazione rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva;*
- *garantire accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione;*

Inoltre sono ritenuti necessari:

- *parcheggi a raso con alberature omogeneamente diffuse nella complessiva superficie destinata alla sosta;*
- *controllo della segnaletica pubblicitaria e della cartellonistica, da contenere in forme idonee soprattutto in zone di rilievo paesistico ambientale;*
- *eliminazione delle barriere architettoniche, ai sensi del D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503.*

L'insediamento delle attività commerciali è escluso nelle fasce di rispetto stradali.

Per il reperimento degli spazi destinati a parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali é di norma escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali; i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere una adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale, documentata in sede di piano attuativo. I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere alberature.

Per garantire i requisiti di accessibilità di cui al precedente comma sono richiesti livelli minimi di prestazione, variabili a seconda della tipologia della struttura e del settore merceologico, in relazione alla tipologia della strada e alle sue caratteristiche geometriche.

8.6.8 Aree di rilevanza storica, artistica, culturale, paesaggistica e ambientale

Gli interventi di carattere commerciale collocati all'interno del centro e dei nuclei storici o dei singoli complessi edilizi di pregio storico documentario sono ammessi a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.