Comune di
Ferno

Provincia di
Varese

Piano di Governo del Territorio

Piano delle Regole

art. 10 L.R. 12/05

Normativa di Piano

Variato - testo coordinato con le modifiche

Il Sindaco:

Il Segretario comunale:

Progettista: Ing. Stefania Donà

Collaboratore: Geom. Marco Bonacina

elaborato

PR 1A

Allegato alla delibera .....

n.° ..... del .....

Il Segretario comunale:

luglio 2016

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI 3
Art. 1 - applicazione del piano 3
Art. 2 - elaborati grafici costituenti parte integrante del piano delle regole 3
Art. 3 - definizioni urbanistiche 4
Art. 4 - definizioni edilizie 5
Art. 5 - limiti di distanza tra pareti e pareti finestrate.... 7
Art. 6 - distanza degli edifici dai confini di proprietà 7
Art. 7 - distanze degli edifici verso strada 8
Art. 8 – (abrogato) 8
Art. 9 - spazi conseguenti ad arretramenti 9
Art. 10 - categorie di destinazione d'uso 9
Art. 11 - modalità di intervento sugli edifici esistenti 9
Art. 12 - ampliamento degli edifici esistenti 10
Art. 13 - costruzioni esistenti in contrasto con le presenti norme 10
Art. 14 - disciplina del colore 10
Art. 15 - disciplina dell'uso dei materiali di finitura 10
TITOLO Il - DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO 12
Art. 16 - modalità di intervento 12
Art. 17 - piani attuativi all'interno del tessuto urbano consolidato 13
Art. 18 -piani attuativi in vigore 13
Art. 19 - recinzioni 13
Art. 20 - aree per opere di urbanizzazione primaria 14
Art. 21 - aree all'interno del TUC da assoggettare a specifica disciplina 14
disciplina urbanistica-edilizia nei nuclei di antica formazione 14
Art. 22 - applicabilità delle presenti norme 14
Art. 23 - interventi di ristrutturazione edilizia 14
Art. 24 - interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica 15
Art. 25 - interventi minori 15
Art. 26 - disciplina degli interventi e destinazioni d'uso 15
Art. 27 - norme edilizie particolari 16
Art. 28 - norme per i piani attuativi 18
disciplina urbanistica-edilizia nelle aree con funzione non residenziale 19
Art. 29 - sistemazione delle aree esterne 19
Art. 30 - morfologia degli edifici 19
TITOLO III - DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE DESTINATE ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE 20
Art. 31 - modalità di intervento 20
Art. 32 - parametri di tipo morfologico, funzionale e prestazionale 20
Art. 33 - recinzioni 20
TITOLO IV - DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE 21
Art. 34 - modalità di intervento 21
Art. 35 - edifici esistenti nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche 21
TITOLO V - DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA COMMERCIALE 22

Art. 36 - ambito di applicazione 22
Art. 37 - aree da destinare agli insediamenti commerciali 22
Art. 38 - prescrizioni per gli insediamenti nei nuclei di antica formazione 22
Art. 39 - norme riguardanti la realizzazione delle medie strutture di vendita 22
Art. 40 - correlazione dei procedimenti edilizi-urbanistici e commerciali per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita 23
Art. 41 - norme riguardanti le grandi strutture di vendita ed i centri commerciali 23
Art. 42 - prescrizioni ed indirizzi di natura urbanistica inerenti la disponibilità di spazi ad uso pubblico e di parcheggi....23
Art. 43 - criteri urbanistici per la localizzazione e realizzazione delle medie strutture di vendita....24
Art. 44 - norme per l'esercizio del commercio su aree pubbliche 24
Art. 45 - norme per l'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande....24
Art. 46 - norme per l'esercizio dell'attività agroturistica 25
Art. 47 - norme per l'esercizio della vendita della stampa quotidiana e periodica....26
Art. 48 - norme per l'esercizio degli impianti stradali di distribuzione dei carburanti....26
TITOLO VI- NORME PARTICOLARI E FINALI....27
Art. 49 - volumi tecnici, impiantistici ed industriali 27
Art. 50 - fabbricati oggetto di condono edilizio....27
Art. 51 - recupero di sottotetti ai fini abitativi....28
Art. 52 - edifici esistenti negli ambiti di trasformazione urbanistica (ATU) 28
Art. 53 - norme transitorie di raccordo con il precedente prg 28
Art. 54 - modalità di entrata in vigore delle presenti norme 29
Tabella A (art. 10) - categorie di destinazione d'uso 30
scheda 1 - TUC - nuova costruzione.... 31
scheda 2 - TUC - ristrutturazione.... 32
scheda 3 - TUC - nuova costruzione in lotto già edificato 33
scheda 4 - TUC - permanenza di tipologia tradizionale 34
scheda 5 - TUC - aree edificate soggette a riqualificazione e riconversione 35
scheda 6 - TUC - non residenziale nuova costruzione 36
scheda 7 - TUC - non residenziale ristrutturazione e ampliamento.... 38
scheda 8 - TUC - spazi pubblici e di uso pubblico 39
scheda 9 - beni storico-artistico-monumentale.... 40
scheda 10 - NAF - restauro ambientale 41
scheda 11 - NAF - recupero ambientale.... 42
scheda 12 - NAF - recupero edilizio 43
scheda 13 - NAF - recupero - ricostruzione 44
scheda 14 - NAF - demolizione con possibile recupero 45
scheda 15 - NAF - demolizione 46
scheda 16 - edifici con caratteristiche fisico – morfologiche che connotano l'esistente 47
scheda 17 - tipologie edilizie - tipo cascina 48
scheda 18 - tipologie edilizie - tipo rustico.... 49
scheda 19 - tipologie edilizie - tipo in linea 50
scheda 20 - tipologie edilizie - tipo villino - villino '900 51
scheda 21 – TUC non residenziale destinato alla media distribuzione, alimentare e non 52
esempi elementi costruttivi Nuclei di Antica Formazione
schede Ambiti di Progettazione Coordinata (APC)

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO

1.Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) definisce, a norma dell'art. 7 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni (tale legge è di seguito indicata con L.R. 12/05), l'assetto dell'intero territorio comunale.

2.Il Piano delle Regole è un atto del P.G.T..

3.Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

4.Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti Norme di Piano (in seguito chiamate NdP), alle disposizioni dei Regolamenti Comunali.

5.Gli interventi edilizi sono definiti e disciplinati, per quanto di competenza, dall'art. 27 della L.R. 12/05Gli strumenti di attuazione delle previsioni del PIANO DELLE REGOLE sono quelli previsti dalla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale. Essi sono:

a)INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (permesso di costruire, permesso di costruire convenzionato, denuncia di inizio attività, denuncia di inizio attività convenzionata, autorizzazioni per impianti di telecomunicazione);

b) PIANIFICAZIONE ATTUATIVA (Piani Attuativi Comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale); altri strumenti di programmazione convenzionata previsti dalla legislazione nazionale e regionale.

7.Possono essere assoggettate ad intervento di pianificazione attuativa anche quelle porzioni di territorio in cui il PIANO DELLE REGOLE non preveda tale procedura, qualora il soggetto pubblico e/o privato che promuova l'intervento lo ritenga utile od opportuno al fine di un più congruo disegno urbano ed edilizio, per un più agevole reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o dove l'Amministrazione Comunale ritenga di imporlo per sopravvenute esigenze di pubblica utilità deliberate dall'organo comunale competente per legge a deliberare. In questo caso dovranno essere garantite le aree per attrezzature pubbliche nella misura previste dall'art. 17.

8.Le modalità di intervento, i parametri edilizi ed urbanistici, le limitazioni, le distanze, le destinazioni non ammissibili, le eventuali norme particolari per i vari ambiti o edifici sono individuate nelle schede allegate alle presenti norme e sono parte integrante delle stesse; le previsioni di dettaglio contenute nelle schede prevalgono sulle disposizioni generali contrastanti di cui alle presenti Norme.

9.Nelle aree esterne alle zone di iniziativa comunale orientata (IC) così come individuate dal Piano territoriale di coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino, si osservano le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano stesso, in particolare il TITOLO II (IL TERRITORIO E IL PAESAGGIO - IL REGIME DI PROTEZIONE E L'AZZONAMENTO).

ART. 2 - ELABORATI GRAFICI COSTITUENTI PARTE INTEGRANTE DEL PIANO DELLE REGOLE

1.Le tavole individuano i vincoli noti, le particolari limitazioni o quelle limitazioni che occorre tenere presenti nella progettazione degli interventi consentiti dalle tavole prescrittive, assumendo vincoli e limitazioni al ruolo di sistemi condizionanti i progetti.

2.Qualora i fattori esterni alla progettazione urbanistica assunti come dati di fatto e la cui presenza determina particolari vincoli (localizzazione pozzi, elettrodotti, metanodotti, arterie stradali, ecc) dovessero essere rimossi o eliminati, i particolari vincoli ad essi collegati perdono di efficacia.

3.Ai fini della corretta applicazione delle previsioni di P.G.T., tra gli atti e gli elaborati che costituiscono l'insieme dello strumento urbanistico, sono considerati prescrittivi, oltre le presenti norme, fatte salve le esplicite deroghe in esse previste, i seguenti atti ed elaborati approvati secondo i modi e le forme di legge:

- *PS 1* *Relazione e Normativa*
- *PS 4.1* *Attrezzature esistenti e previste, localizzazione*

- *PUGSS 1 Relazione e Normativa*
- *PR 1A Normativa*
- *PR1B Indagini Geologiche di supporto alla Pianificazione Urbanistica: La Gestione del territorio*
-
- *PR 2 Individuazione dei contenuti prescrittivi - vincoli*
- *PR 3.1 Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina e individuazione della struttura e forma urbana*
- *PR 3.2 Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina e individuazione della struttura e forma urbana (fogli A e B)*
- *PR 4 Riconoscimento della valenza storica degli insediamenti e modalità degli interventi per gli edifici ricompresi nel nucleo di antica formazione*
- *PR 5 Individuazione degli spazi a verde, spazi pubblici e gerarchia di strade, piazze e viali*
- *PR 6 Stradario (fogli A e B)*

1a carta geologica 1:10.000
1b carta geologica 1:5000
2a carta geomorfologica con indicazioni litotecniche 1:5000
2b carta geomorfologica con indicazioni litotecniche 1:5000
3a carta idrologica -idrogeologica
4a inquadramento idrogeologico 1:10000
4b inquadramento idrogeologico 1:5000
4c sezioni idrogeologiche 1:1000 1: 10.000
5a carta geologico-tecnica 1:10000
5b carta geologico-tecnica 1:5000
6a carta di sintesi 1: 10000
6b carta di sintesi 1:5000
7a carta dei vincoli 1:10000
7b carta dei vincoli 1:5000
8 carta della pericolosità sismica locale
9 individuazione dei livelli di rischio idraulico 1:2000
10a carta di fattibilità delle azioni di piano 1:10000 10b carta di fattibilità delle azioni di piano 1:5000 Studio geologico e idraulico per la ridefinizione e regolamentazione di aree soggette a PAI

ART. 3 - DEFINIZIONI URBANISTICHE

L'urbanizzazione e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti parametri corredati dai relativi indici:

1 - **St** = Superficie territoriale.(mq) =Tutta l'area del Piano Attuativo sulla quale si applica l'indice di edificabilità territoriale (**It**). Essa comprende:

a) le aree previste per le urbanizzazioni e per le eventuali infrastrutture a rete

b) le aree già eventualmente cedute o in corso di cessione gratuitamente all'Amministrazione Comunale ed utilizzate per la realizzazione di infrastrutture a rete

c) le eventuali fasce di rispetto

2 - **Sf** = Superficie fondiaria.(mq) = Superficie del lotto edificabile al lordo delle eventuali fasce di rispetto (stradali, ferroviarie, ambientali, di servitù di condutture di ogni tipo, ecc.) al netto di aree destinate a strada, che sono assoggettate all'art. 16 comma 11 delle presenti NdP.

3 - **Sc** = Superficie coperta. (mq) = Proiezione dei profili esterni delle parti edificate al di sopra della linea naturale del terreno, al netto dei corpi aggettanti (bow-window, balconi, pensiline, ecc.) fino ad un massimo di ml.2,00 di sporto. Qualora gli aggetti eccedano tale misura, la superficie coperta si computa detraendo comunque la fascia di ml. 2,00

Dal computo della superficie coperta sono esclusi i volumi completamente interrati anche se esterni al perimetro del fabbricato soprastante.

4 - **It** = Indice di edificabilità territoriale. (mq/mq) = Rapporto tra superficie lorda di piano di un fabbricato (**Slp**) di cui al successivo Art. 4 e la superficie territoriale (**St**).

5 - **If** = Indice di edificabilità fondiaria. (mq/mq) = Rapporto tra la superficie lorda di piano di un fabbricato (**Slp**) di cui al successivo Art. 4 e la superficie fondiaria (**Sf**).

6 - **Rc** = Rapporto massimo di copertura. (%) = Rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta e la superficie di fondiaria calcolata al netto della eventuale superficie ceduta o da cedere come strada.
7 - **APC** = Ambito di progettazione coordinata - P.A. obbligatorio di cui al successivo art. 16 di cui è fornita una scheda guida di progettazione allegate alle presenti norme.
8 - **Ambito di perequazione** = ambito di P.A. obbligatorio di cui al successivo art. 16.

ART. 4 - DEFINIZIONI EDILIZIE

1 - **Slp** = Superficie lorda di piano (mq)
1.1 Per gli edifici residenziali e servizi alla residenza di cui alla categoria 1 dell'allegata tab. A e le residenze dell'imprenditore agricolo come definito dal punto 3 dell'Allegato A della L.R. n. 31/08 e dei dipendenti dell'azienda agricola in progetto o oggetti di interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria, la **Slp** coincide con la somma delle S.u. di tutti i piani completamente fuori terra, come definita dall'art. 3 del D.M. 10 maggio 1977 n. 801, aggiungendo l'eventuale superficie delle logge eccedente la profondità di ml 2,00 e l'eventuale Snr, come definita dall'art. 2 del D.M. 10 maggio 1977 n. 801, eccedente i due piani fuori terra, oltre ai locali costituenti Snr aventi altezza media ponderale superiore a m 2,50, fatto salvo quanto previsto dall'art. 4.4 per i sottotetti. Nelle Snr di cui al comma precedente non vengono computati, indipendentemente dall'altezza media ponderale:
- le autorimesse, qualora la relativa superficie netta sia contenuta nel limite del 20% del volume del fabbricato principale;
- le superfici relative ai vani scala e vani ascensori;
- le superfici, al servizio di più unità abitative, relative agli androni di ingresso e gli spazi comuni di distribuzione, purché tali superfici siano delimitate da un vano proprio, e fino ad un massimo del 15% della slp complessiva.
Gli accessori esistenti, di altezza media ponderale superiore a m 2,50, qualora non computati ai fini dell'area di pertinenza ai sensi delle presenti norme, non potranno successivamente essere recuperati ai fini volumetrici, neppure nei casi di cui all'art. 11 comma 3 delle presenti norme.
1.1 bis In caso di edifici esistenti, realizzati in vigenza delle presenti norme di piano, è consentito effettuare interventi di cui alle lett. a), b) c) e d) dell'art. 27 della L.R. 12/05, in deroga alla verifica dell'indice di edificabilità (If), per modifiche in aumento della SLP entro il limite del 2% rispetto alla SLP originariamente autorizzata.
1.2 Per gli edifici non residenziali esistenti e in progetto la **Slp** è data dalla somma delle superfici di tutti i piani completamente fuori terra, misurate al lordo delle murature. Per superficie di piano si intende il massimo ingombro delle strutture orizzontali e, in presenza di strutture inclinate, la loro proiezione in pianta. Per le porzioni parzialmente tamponate la **Slp** è data dalle parti racchiuse per oltre il 50% del perimetro.
1.3 La Slp degli edifici residenziali esistenti, da calcolare in caso di nuova costruzione in lotto già edificato previa demolizione dell'esistente, è calcolata dividendo il volume geometrico dell'edificio per l'altezza virtuale di ml. 3,00.
1.4 Per gli edifici non residenziali esistenti con altezza interna superiore a ml. 6,00 la Slp è calcolata moltiplicando per due la SLP del piano terra
1.5 Per gli interventi previsti dalla scheda n. 5 allegata alle presenti norme, la Slp coincide con la "SC" (superficie commerciale) di cui alle "Linee guida per la determinazione del valore venale degli immobili e altre tipologie di indennizzo – versione 2006" emanate dalla Regione Lombardia.

2- **H** = Altezza degli edifici in progetto o oggetti di interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria. (ml)
Il parametro H è riferito esclusivamente alla indicazione dei parametri riportati nelle schede allegate alle presenti norme.
2.1 Per gli edifici, o parti di edifici residenziali e di servizio alla residenza di cui alla categoria 1 dell'allegata tab. A e le residenze dell'imprenditore agricolo come definito dal punto 3 dell'Allegato A della L.R. n. 31/08 e dei dipendenti dell'azienda agricola, ad esclusione di tutti gli edifici compresi nei nuclei di antica formazione, per altezza dell'edificio si intende il numero dei piani abitabili/utilizzabili anche non costituenti **Slp**, completamente fuori terra dell'edificio

moltiplicata l'altezza teorica interpiano di m.3,00, ad eccezione di un piano non abitabile fuori terra, che non verrà conteggiato;
2.2 Per tutti gli altri edifici con destinazione non residenziale e assimilata di cui al precedente comma 2.1, per altezza dell'edificio si intende la differenza di quota fra la quota dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano agibile/utilizzabile e la più bassa delle due quote:
a) quota del piano di intersezione medio del fabbricato con la quota originaria del terreno di sedime dello stesso;
b) piano di calpestio del marciapiede dell'edificio.
I limiti di altezza per gli edifici con elementi prefabbricati, sono riferiti alla differenza di quota fra il piano di appoggio della struttura di copertura e la più bassa fra le due quote a) e b) sopra menzionate.
Nel caso di coperture con solaio inclinato la quota di altezza massima è riferita alla media delle altezze dei prospetti ovvero delle pareti esterne verticali.
Sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnici quali tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, camini, ciminiere, silos e pennoni.

3 - **V** = Volume = Volume eventualmente necessario per ogni riferimento di legge o normativa ma ad esclusione del calcolo degli oneri di urbanizzazione è determinato moltiplicando la superficie lorda di piano (**Slp**) per l'altezza teorica interpiano di m.3,00 per quanto riguarda gli edifici o parti di edifici residenziali e assimilabili alla residenza di cui alla categoria 1, e 2.2 dell'allegata tab. A; per le altre destinazioni si fa riferimento all'altezza reale ma con un massimo di m. 4,50.

4 - **Altezza interna dei sottotetti**
4.1 L'altezza interna del sottotetto non può superare l'altezza media ponderale di ml. 2,50 calcolata come rapporto tra il volume geometrico dello spazio interno costruito e fruibile sopra l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile e la superficie interna fruibile complessiva del solaio stesso.
4.2 L'altezza media ponderale di ogni singolo ambiente al piano sottotetto dovrà essere inferiore a m 2,70, con esclusione di corridoi e disimpegni di larghezza non superiore a m 1,50.

5 - **UI** = Unità immobiliare = La minima unità edilizia censita o censibile autonomamente nel Catasto Urbano, capace di assolvere autonomamente e completamente funzioni secondo cui essa è censita (esempio: appartamento, negozio, laboratorio artigiano, autorimessa, ecc.).

6 - **Superfetazioni** = La parte aggiunta ad un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o da guastare l'aspetto estetico dell'edificio stesso, o anche dell'ambiente circostante.

7 - **Sagoma di un edificio** = L'inviluppo geometrico e non materico, delle superfici esterne racchiudibili il volume dell'edificio, al netto degli sporti in franchigia di cui al precedente art. 3, punto 3; tale definizione è il riferimento anche per l'applicazione degli articoli 27.1 e 41.2 della L.R. 12/05 e dell'art. 22.2 del DPR 380/01. La distinzione tra materico e geometrico può essere così spiegata:
geometrico = superficie di base per altezza ovvero si considera l'edificio come un solido o un insieme di solidi di differenti superfici ed altezze di cui si sommano i relativi volumi, al lordo di rientranze per porticati, logge, ecc, (vuoto per pieno); per superficie di base si intende la Sc come definita dall'art. 3 punto 3.
Per materico si intende il volume di ciò che è "materia" e quindi non contando i vuoti (vuoto per vuoto, solo quello che è pesabile, materia) ovvero al netto dei porticati, logge, ecc.

8 - **Lotto** = Area edificabile rientrante tutta nel medesimo ambito o area così come individuati ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/05, asservita o da asservirsi ad una costruzione, la cui misurazione risulti da rilievo topografico.

9 - **Area di pertinenza** = L'area asservita al fabbricato in forza dell'ultimo atto abilitativo la relativa costruzione o asservibile ai sensi delle presenti norme, indipendentemente da successivi frazionamenti o cambi di proprietà o, in assenza dell'ultimo atto abilitativo, alla unità fondiaria catastalmente individuata alla data di adozione delle presenti norme. Pertanto

eventuali capacità edificatorie residue vengono attribuite all'intera area di pertinenza originaria, indipendentemente da successivi frazionamenti.

10 - **Costruzioni accessorie =** Sono considerate costruzioni accessorie quegli edifici autonomi ovvero costituenti appendici dell'edificio principale quali tettoie aperte, ripostigli, box per auto, ricovero attrezzi giardinaggio, legnaie, ricovero animali domestici, ecc., non suscettibili di utilizzazione con permanenza continua di persone e che comportino una Slp inferiore al 20% della Slp dell'edificio principale.

11 - **Pensiline**.
Le strutture su pilastri o a sbalzo di semplice copertura, aperte su tutti i lati tranne quello in aderenza alle costruzioni cui eventualmente si appoggiano.

12 - **Parcheggi** = Spazi di sosta dei veicoli, calcolati con riferimento alla superficie netta dei soli spazi di rimessa, anche organizzati entro costruzioni e su più piani, distinti in:
- parcheggi di urbanizzazione (primaria e secondaria):
- destinati al pubblico anche se a gestione privata;
- parcheggi asserviti alle singole unità immobiliari destinati a soddisfare le esigenze di sosta proprie delle diverse attività insediate.

Per posto auto, laddove richiamato nelle presenti N.d.P., si intende una superficie minima di mq 12,50, di dimensioni atte a garantire la sosta dei veicoli, facilmente accessibile.

13 - **Edifici esistenti ai fini delle presenti norme =** Edifici esistenti e per i quali sia stata presentata la richiesta di agibilità, o quelli per i quali il titolo abilitativo sia stato rilasciato o abbia acquisito efficacia entro il 21 ottobre 2006, ed abbiano raggiunto il rustico alla data di adozione delle presenti norme. .

ART. 5 - LIMITI DI DISTANZA TRA PARETI E PARETI FINESTRATE

1.La distanza minima tra le costruzioni è regolata dall'art. 873 e seguenti del Codice Civile.
2.Ai sensi dell'art. 103 comma 1-bis della L.R. 12/05, limitatamente agli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 27.1-e) della L.R. 12/05 e quindi anche per gli ampliamenti esterni alla sagoma e per le sopraelevazioni comprese quelle connesse con il recupero dei sottotetti di cui al titolo IV capo I della L.R. 12/05, il rispetto della distanza minima tra fabbricati è di m. 10, derogabile all'interno di piani attuativi.
3.Qualora tra fabbricati si formino due pareti entrambe non finestrate, queste dovranno rispettare solamente le distanze dai confini.
4.I porticati aggettanti rispetto al corpo principale del fabbricato dovranno rispettare le sole distanze dai confini di proprietà di cui al successivo art. 6.

ART. 6 - DISTANZA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ

1.Fatto salvo quanto disposto dal precedente art. 5, le distanze degli edifici dai confini di proprietà, misurate perpendicolarmente alle fronti dell'edificio, non devono essere inferiori ai minimi indicati nelle schede allegate. Considerato che la L.R. 11/03/2005 N. 12, così come modificata con L.R. N. 4/2008, stabilisce all'art. 1-bis che "Ai fini dell'adeguamento, ai sensi dell'articolo 26, commi 2 e 3, degli strumenti urbanistici vigenti, non si applicano le disposizioni del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), fatto salvo, limitatamente agli interventi di nuova costruzione, il rispetto della distanza minima tra fabbricati pari a dieci metri, derogabile all'interno di piani attuativi.", con l'art. 5 delle presenti norme di piano recepisce l'indicazione della norma regionale; la distanza minima delle costruzioni dal confine viene pertanto stabilita in m 5, indipendentemente dall'altezza dell'edificio.
2.Per i balconi, gli sporti di gronda delle coperture e gli sporti praticabili in genere e le scale aperte di aggetto si applicano le distanze previste per le fronti solo per la parte eccedente ml. 2,00.
3.Per i collegamenti verticali di sicurezza o in adeguamento alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche valgono le distanze previste dal Codice Civile.

4.Distanze inferiori possono essere previste negli strumenti attuativi con previsioni planovolumetriche, sempre tuttavia nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile.
5.Per le costruzioni completamente interrate rispetto al piano di campagna originario comprese eventuali opere di pertinenza interrate delle costruzioni anche non assimilabili alle normali costruzioni (piscine, vasche biologiche, contenitori di combustibili per uso privato, ecc.) sono consentite le distanze previste dal Codice Civile.
6.Negli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti, si applica quanto previsto dal comma 2 dell'art. 11 del D. Lgs. 115/08.
7.E' sempre ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete a confine; tale aderenza deve coincidere o essere contenuta nella sagoma dell'edificio a confine esistente non considerando il sistema di copertura.
8.Quando il lotto confinante sia libero, o sia edificato con edificio con distanza uguale o superiore ai 10 m. o l'aderenza non dovesse risultare conforme a quanto previsto dal precedente comma, nel rispetto delle norme sulla distanza fra fabbricati è ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se viene prodotta regolare convenzione sottoscritta e registrata dalle proprietà confinanti.
9.Nelle aree di pertinenza agli edifici residenziali comprendenti fino a 3 unità immobiliari abitative esistenti, è consentita l'edificazione di accessori in aderenza ai confini di proprietà con limite di mq. 30,00 di **Sc** per ogni unità immobiliare; l'altezza massima non deve essere superiore a m. 3,00 dal piano di spiccato all'estradosso del colmo della copertura a falde; in caso di copertura piana, se compatibile secondo la valutazione paesaggistica, l'altezza massima non deve superare m. 2,50; tali costruzioni non devono soddisfare il requisito di rapporto massimo di copertura (**Rc**), devono rispettare le distanze dalle strade di cui al successivo art. 7 e con riferimento alla distanza dai fabbricati devono rispettare le sole norme del C.C.; nel merito edilizio gli accessori di cui sopra devono essere realizzati con struttura di provata solidità, anche del tipo prefabbricato, , decorosa, con l'esclusione assoluta di impiego di materiali precari o non coerenti; le disposizioni di cui al presente comma non si applicano nei nuclei di antica formazione.

ART. 7 - DISTANZE DEGLI EDIFICI VERSO STRADA

1.Ai sensi dell'art. 28 del D.P.R. 16/12/92 n. 495 e successive modificazioni (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), le distanze degli edifici dalle strade di tipo F poste all'interno del centro abitato non possono essere inferiori m 5 dal calibro di progetto previsto dalle tavole 6a e 6b per le strade di tipo F. Per le strade di tipo E la distanza è fissata in m 7,5 dal calibro di progetto previsto dalle tavole 6a e 6b, ad eccezione di Via De Gasperi e via Matteotti, per cui viene stabilita in m 5. Le tavole 6a e 6b individuano gli allineamenti di previsione, sia per le strade esistenti che per le strade di nuova previsione, indicando il calibro stradale minimo.
Nei tratti di strada in cui gli allineamenti nello stato di fatto non coincidessero con quelli di previsione, in caso di rifacimento delle recinzioni e altri manufatti, questi dovranno essere arretrati in adeguamento alle previsioni delle tavole 6a e 6b; nel caso in cui le recinzioni esistenti realizzate su allineamenti stabiliti con atti e provvedimenti del Comune risultassero più arretrate rispetto alle previsioni contenute nelle tavole 6a e 6b, dette recinzioni e manufatti non potranno comunque essere ulteriormente avanzati. Gli interventi edilizi di qualsiasi tipo riguardanti aree poste all'esterno del TUC dovranno in ogni caso garantire per le strade vicinali e consorziali una distanza minima di m 3 dalla mezzeria della sede stradale.
2.Per i balconi, gli sporti di gronda delle coperture e quelli praticabili in genere, le scale aperte di aggetto si applicano le distanze previste per le fronti solo per la parte eccedente ml. 2,00.
3.I piani seminterrati, qualora costruiti fuori dal sedime del fabbricato devono osservare le distanze previste per le fronti.
4.Gli strumenti attuativi con previsioni planovolumetriche, sempre tuttavia nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile, determinano al loro interno le distanze da osservarsi.
5.Le distanze da tenere dal confine stradale fuori dai centri abitati sono stabilite dal D.P.R. 16/12/92 n. 495 e successive modificazioni (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).
6.Sono sempre consentiti gli ampliamenti in sopralzo e la ristrutturazione degli edifici esistenti che risultino in contrasto con quanto previsto dal presente articolo purché tali ampliamenti non determinino un aggravamento del predetto contrasto. Per tali edifici, a fronte della demolizione e ricostruzione nel rispetto delle distanze dalla

strada contemplate dal P.G.T., è prevista una premialità volumetrica pari al 50% del volume prodotto dalla sola parte di costruzione posta a distanza non conforme dalla strada.

7.All'interno del perimetro del nucleo di antica formazione non trovano applicazione le distanze di cui al comma 1.

ART. 8 – ABROGATO

ART. 9 - SPAZI CONSEGUENTI AD ARRETRAMENTI

1.L'arretramento stradale di cui all'art. 16 comma 11 è regolato dalle prescrizioni di legge, dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private .

2.Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.

3.L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.

4.Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione ; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

ART. 10 - CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO

1.La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dall'ultima licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o denuncia di inizio attività, rilasciata (e non annullata) anche in sanatoria e, in caso di assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento (o accatastamento comunque precedente l'entrata in vigore della L. 17 agosto 1942 n°1150), o da altri documenti probanti dell'esistenza legittima di una situazione di fatto.

2.Le categorie di destinazione aventi rilevanza urbanistica vengono elencate nella allegata Tab. A (parte integrante delle presenti norme). (1. residenza e servizi alla residenza; 2. attività non residenziale; 3. attività di tipo agricolo).

3.L'unità minima di riferimento per l'individuazione della categoria di destinazione d'uso è l'unità immobiliare.

4.Si definisce destinazione del fabbricato quella prevalente in termini di **Slp** ad essa dedicata. Destinazioni marginali, ovvero non prevalenti (non superiore ad 1/3 della Slp complessiva e comunque non superiore a mq 30), all'interno di una unità immobiliare, non assumono rilevanza urbanistica ai fini della destinazione d'uso di cui le presenti norme da valersi nei confronti di chiunque e a qualsiasi titolo, anche per ciò che riguarda la variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche.

5.Le schede relative ai vari ambiti, che costituiscono parte integrante delle presenti norme, indicano le destinazioni d'uso non ammissibili rispetto a quelle principali dei singoli ambiti o di immobili; in tutti gli altri casi ogni destinazione d'uso o mutamento di essa, è ammessa.

6.In ogni caso, oltre alle destinazioni conformi con il carattere dell'ambito, sono consentite destinazioni accessorie e/o complementari utili o necessarie per il miglior funzionamento dell'insediamento, con i limiti eventualmente indicati nelle schede d'ambito allegate che formano parte integrante delle presenti norme.

ART. 11 - MODALITÀ' DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

1.Ai sensi del comma 2 dell'art. 51 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, il mutamento di destinazione d'uso attuato con opere edilizie da qualsiasi a commerciale (salvo trattarsi di esercizi di vicinato ex art. 4 , D. Lgs. 114/98) comporta un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche.

2.Negli edifici esistenti, fermi restando i vincoli a tutela dei beni storici e artistici, sono ammissibili tutti gli interventi edilizi di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), f) dell'art. 27 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, nel rispetto delle norme specifiche d'ambito.

3.All'interno di detti interventi è sempre ammesso il recupero dei volumi attualmente non utilizzati realizzati in assenza di verifiche volumetriche.

4.Sugli immobili compresi in aree soggette a piani attuativi, fino all'approvazione dei relativi piani, e nel rispetto dei vincoli storici e artistici, sono comunque sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

ART. 12 - AMPLIAMENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI

1.L'indice di edificabilità (**If**) prescritto dalle specifiche norme contenute nelle schede allegate, può essere superato, nel caso di interventi di solo ampliamento di edifici residenziali e servizi alla residenza di cui alla categoria 1 dell'allegata tab. A e di edifici per la residenza dell'imprenditore agricolo come definito dal punto 3 dell'Allegato A della L.R. n. 31/08 e dei dipendenti dell'azienda agricola, costituiti da un massimo di 2 unità immobiliari di tipologia "villa", esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, ove tale indice di edificabilità (**If**) sia saturato o saturabile entro il limite di mq. 60 di superficie lorda di piano (**Slp**), ed in deroga alla verifica del Rc. Tale ampliamento é consentito a condizione che non siano già state utilizzate analoghe norme in precedenza fatto salvo il raggiungimento di mq. 60 di Slp per unità immobiliari. Non è consentita la cessione dell'utilizzo di tale ampliamento ad altra unità immobiliare.

2.Per gli edifici non residenziali di cui alla categoria 2 dell'allegata tab. A, la possibilità di ampliamento di cui al comma precedente non può superare il 20% della **Slp** esistente.

3.La facoltà di ampliamento prevista dai precedenti commi può essere esercitata una sola volta, ancorché l'ampliamento realizzato sia più contenuto di quello ivi consentito e non può dar luogo a più di una nuova **U.I.** Tale nuova unità immobiliare potrà essere realizzata anche in edificio separato, purché nell'area di pertinenza dell'edificio esistente.

4.Nella realizzazione degli ampliamenti previsti dal presente articolo devono comunque essere rispettate le norme di cui ai precedenti artt. 5, 6 e 7.

5.La facoltà di ampliamento prevista dai precedenti commi non riguarda gli edifici che ricadono nei nuclei di antica formazione, nelle fasce di rispetto e i beni storico-artistici monumentali.

ART. 13 - COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PRESENTI NORME

1.Le costruzioni esistenti in contrasto con le presenti norme non sono soggette ad alcuna procedura coattiva di adeguamento fino all'eventuale approvazione di Piani Attuativi o all'emissione di decreti di esproprio o di occupazione d'urgenza; possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro o recupero conservativo, che non aumentino la Slp e non comportino la demolizione e ricostruzione integrale dell'edificio.

2.Per gli edifici in contrasto con le norme riguardanti le distanze (dai confini o dalle strade), le altezze e le visuali, sono ammesse, oltre agli interventi di cui a primo comma del presente articolo, anche operazioni che comportino aumento della Slp, se prevista dalle norme d'ambito, purché le stesse avvengano entro la sagoma completa dell'edificio esistente e rispettino le norme del Codice Civile e del Codice della Strada. Per gli edifici ricompresi in fasce di rispetto stradale e simili, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 27 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni; tali edifici possono altresì subire soprelevazioni ed ampliamenti purché le porzioni di fabbricato aggiunte rispettino le specifiche norme d'ambito e le condizioni di vincolo insistenti sugli stessi, fatto salvo, ove necessario, il parere degli enti preposti all'eventuale nullaosta.

ART. 14 - DISCIPLINA DEL COLORE

1.Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio o per parti di facciata se questa risulta composta da parti tra loro dimensionalmente diverse o con diverso allineamento.

2.Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) o in laterizio a vista, presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non ne devono alterare le caratteristiche materiche .3.Le operazioni di tinteggiatura degli edifici esistenti non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.

ART. 15 - DISCIPLINA DELL'USO DEI MATERIALI DI FINITURA

1.Per i nuovi interventi e per la modificazione di parti edificate, occorre tener conto della necessità di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative nel rispetto degli elementi positivi sedimentati nella memoria urbana.

2.Per gli ambiti di antica formazione, per i beni storico-artistico monumentali, per le aree di valore paesaggistico-ambientale nonché per gli edifici con caratteristiche fisico – morfologiche che connotano l'esistente, nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento

conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti.

TITOLO II
DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

ART. 16 - MODALITÀ DI INTERVENTO

1.Al fine di garantire nelle aree interstiziali e nelle aree libere da completare all'interno del tessuto urbano consolidato un'efficace articolazione dei percorsi ciclo-pedonali e carrabili e del verde secondo un disegno organico e complessivo e laddove una situazione del costruito risulti non più compatibile con le esigenze dell'intorno e/o in presenza di un sottoutilizzo insediativo, le tavole del PIANO DELLE REGOLE individuano gli ambiti da sottoporre a progettazione coordinata (AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA - APC);

2.Gli obiettivi della progettazione degli interventi di cui al precedente comma 1, i dati relativi alla capacità edilizia, i percorsi ciclo-pedonali e carrabili, l'organizzazione delle eventuali aree pubbliche, sono descritti nelle schede APC allegate alle presenti norme.

3.Le indicazioni e le prescrizioni di qualsiasi genere contenute nelle schede di cui al precedente comma 2, si intendono vincolanti ed obbligatorie salvo lo schema progettuale delle schede APC.

4.Negli ambiti di cui al precedente comma 1, l'attuazione è subordinata a Piani Attuativi; gli interventi previsti potranno essere attuati e realizzati in tempi diversi, ma nel rispetto delle linee di coordinamento urbanistico precisate nel Piano stesso come elaborato obbligatorio.

5.Nel caso di cui al precedente comma 1, le schede di cui al precedente comma 2, possono individuare aree da destinare all'edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) all'interno delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale.

6.Negli ambiti di cui al precedente comma 1 trova applicazione l'istituto della perequazione urbanistica di cui al comma 2 dell'art. 11 della L.R. 12/05 e l'istituto della compensazione urbanistica di cui al comma 3 del medesimo articolo: nelle schede di cui al precedente comma 2 è indicata la Slp aggiuntiva massima relativa al trasferimento di diritti edificatori commercialmente acquistati e l'incremento di Slp qualora tale Slp aggiuntiva venga utilizzata per intero.

7.Il Consiglio Comunale approva progetti speciali per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nonché progetti volti a sostenere e riqualificare l'ambiente e a promuovere trasformazioni qualitative a livello urbano, su iniziativa dei proprietari siano essi soggetti pubblici e/o privati, anche in variante alle previsioni del P.G.T. secondo le speciali procedure semplificate previste dalle Leggi nazionali e regionali.

8.In tutto l'ambito del Tessuto Urbano Consolidato trova applicazione l'istituto della perequazione urbanistica di cui al comma 3 dell'art. 11 della L.R. 12/05 e l'istituto della compensazione urbanistica di cui al comma 2 del medesimo articolo e delle "norme particolari" di cui all'allegata scheda n. 8. Tale trasferimento non può comportare un aumento della capacità edificatoria delle aree superiore al 50%.di quello attribuito loro dal P.G.T. e sarà disciplinato all'interno del rilascio del permesso di costruire convenzionato. Nel caso che tale trasferimento avvenga utilizzando per intero il 50% di aumento, la Slp realizzabile viene aumentata di un ulteriore 0,07 mq/mq.

9. E' ammesso il trasferimento di SLP prodotta dai lotti edificabili all'interno del TUC aventi caratteristiche morfologiche e/o dimensionali che ne impediscano la realizzazione in loco. Il lotto che usufruisce del trasferimento di SLP può anche non essere contiguo al lotto concedente, ma deve essere posto all'interno del TUC. Tale trasferimento dovrà essere accompagnato da una impegnativa di asservimento del lotto concedente all'area di pertinenza del lotto che usufruisce del trasferimento.

10. Le tavole del piano delle regole individuano ambiti di progettazione coordinata convenzionati (A.P.C.C.) destinati a soddisfare il fabbisogno abitativo di soggetti appartenenti alle Forze dell'Ordine, pertanto l'insediamento residenziale è riservato ai soggetti in possesso di tali requisiti, secondo appositi criteri da determinarsi nella stessa convenzione regolante il piano attuativo. In questi ambiti l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica è obbligatorio e limitato alla capacità edificatoria riconosciuta alle aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale, in applicazione di quanto previsto dalle norme particolari della

scheda 8 delle presenti Norme di Piano. In tali ambiti prevalgono le prescrizioni di cui alle schede dei singoli A.P.C.C.

11.L'istituto della compensazione urbanistica di cui al comma 2 dell'art. 11 della L.R. 12/05 trova altresì applicazione per le cessioni a titolo gratuito delle aree già utilizzate o da destinarsi per la realizzazione di opere relative alla viabilità. Tali aree vengono pertanto assoggettate alle "norme particolari" di cui all'allegata scheda n.8.

ART. 17 - PIANI ATTUATIVI ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

1.I soggetti, sia pubblici che privati, che abbiano interesse o obbligo a presentare richiesta di approvazione di Piani Attuativi dovranno seguire le procedure previste dalle vigenti leggi.

2.I contenuti dei Piani Attuativi sono definiti dalle vigenti leggi.

3.In sede esecutiva il perimetro dei Piani Attuativi può essere adeguato alla specifica realtà dei luoghi e la sua modifica (opportunamente motivata) dovrà essere espressamente approvata in sede di approvazione del Piano stesso dal Consiglio Comunale.

4. E' fatto obbligo al soggetto attuatore del Piano Attuativo di realizzare e cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione primarie e le aree sulle quali le stesse insistono

5.E' fatto obbligo altresì di garantire le aree per attrezzature pubbliche nella misura di 75,00 mq per ogni 100 mq di slp prevista per tutti i PA residenziali, comunque garantendo la misura prevista dalle schede per gli APC.. Per i P.A. non residenziali dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree per servizi o la loro monetizzazione, nella misura del 30% della Slp per insediamenti industriali ed artigianali; per gli insediamenti commerciali vedi art.42 delle presenti norme; per gli insediamenti direzionali dovranno essere garantite aree per attrezzature pubbliche nella misura di mq 100 per ogni 100 mq di slp prevista.

6.All'interno dei P.A. e dei Permessi di costruire convenzionati trova applicazione l'istituto dell'incentivazione urbanistica consistente nel riconoscimento di un incremento fino ad un massimo del 15% della volumetria ammessa ai piani attuativi. Tale incremento viene così articolato:

- fino ad un massimo del 5% agli interventi aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento;
- fino ad un massimo del 5% ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico;
- fino ad un massimo del 5% ai fini del recupero di aree degradate o dismesse di cui all'art. 1, comma 3bis della L.R. 12/05 e/o ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.lgs. 42/04

7.L'istituto dell'incentivazione urbanistica di cui al precedente comma 7 trova applicazione anche nei PA dell'ambito del nucleo di antica formazione e nelle aree con funzioni non residenziali.

ART. 18 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE

1.Sono fatti salvi i piani attuativi adottati alla data di adozione delle presenti norme per il periodo di validità degli stessi.

2.E' fatta salva la possibilità, da parte del soggetto interessato, di adeguare i piani attuativi alle norme sopravvenienti entro il periodo di validità degli stessi.

3.In attuazione del P.R. del nucleo di antica formazione di San Macario denominato P.R. n. 2 ed approvato con D.C.C. n. 23 del 25/05/2009, è consentita la nuova edificazione per un totale di 2.546,76 mc su tre piani oltre ad un ulteriore parziale piano abitabile da realizzare con copertura a soletta inclinata (piano mansardato abitabile), come da planivolumetrico allegato allo stesso P.R.

ART. 19 - RECINZIONI

1.Nelle zone soggette a Piani Attuativi, se previste, verranno prescritte dagli strumenti attuativi medesimi.

2.In tutte le altre zone del territorio, i lotti edificabili o edificati possono essere recintati mediante una recinzione trasparente, di tipo aperta, altezza max ml. 1,80 L'altezza della recinzione è misurata dallo spiccato del marciapiede, ovvero la quota della strada pubblica prospiciente l'accesso carraio, maggiorata di cm 15., di cui i primi cm. 50 possono essere realizzati in muratura. Se la recinzione è posta tra lotti privati edificati/edificabili o con spazi destinati alle attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale, salvo i primi 5 metri di

risvolto a partire dall'allineamento stradale, la recinzione come sopra descritta può essere realizzata col tipo chiusa per tutta l'altezza; l'altezza delle recinzioni tra lotti privati è misurata dalla quota naturale del terreno esistente, e comunque dovrà essere garantita un'altezza massima di m 3 dalla quota originaria del terreno, qualora diversa dall'esistente.

3.Ove la demolizione di una recinzione venga prevista all'interno della realizzazione di un'opera pubblica, l'eventuale nuova recinzione potrà essere realizzata, su richiesta del proprietario, con le medesime caratteristiche dimensionali e tipologiche di quella demolita.

ART. 20 - AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1.Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 2 delle presenti Norme le aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria descritte al punto 3 dell'art. 44 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni.

2.Chiunque abbia interesse, soggetto pubblico o privato, ad attuare le previsioni del PIANO DELLE REGOLE in ordine alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, può, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, predisporne il progetto e provvederne la realizzazione.

3.E' facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, anche prima dell'attivazione delle trasformazioni edilizie private, attraverso le modalità dell'esproprio. In alternativa all'esproprio, i privati proprietari possono cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e rimanere titolari delle relative utilizzazioni edificatorie, da utilizzare per il periodo di validità del PIANO DELLE REGOLE.

4. Qualora l'apertura di accessi alla propria privata comportasse la riduzione dei parcheggi lungo le strade, gli stessi dovranno essere reperiti e ceduti nella misura corrispondente. In caso di dimostrata impossibilità a reperire i parcheggi, gli stessi potranno essere monetizzati.

ART. 21 - AREE ALL'INTERNO DEL TUC DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA

1.Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 2 delle presenti Norme gli ambiti soggetti a particolare normativa.

2.Per le aree libere da completare mediante Ambiti di Pianificazione Coordinata (APC) si applicano le norme del precedente art. 16.

3.Per i nuclei di antica formazione si applicano le norme di cui ai successivi articoli dal 22 al 28 ed i contenuti delle schede dalla 10 alla 15 allegate alle presenti norme.

4.Per le altre tipologie di aree o di immobili, nelle schede allegate alle presenti norme, vengono indicati i parametri di tipo quantitativo, di tipo morfologico, di tipo funzionale e di tipo prestazionale:

- permanenza di tipologia tradizionale (vedi scheda n° 4 allegata alle presenti norme)
- aree edificate soggette a riqualificazione e riconversione (vedi scheda n° 5 allegata alle presenti norme)
- gli ambiti con funzioni non residenziali (vedi schede n° 6 e 7 allegate alle presenti norme)
- spazi pubblici e di uso pubblico (vedi scheda n° 8 allegata alle presenti norme)
- i beni storico-artistici monumentali (vedi scheda n° 9 allegata alle presenti norme)
- edifici con caratteristiche fisico – morfologiche che connotano l'esistente e il paesaggio (vedi schede dal n° 16 al n. 22 allegate alle presenti norme).

disciplina urbanistica-edilizia nei nuclei di antica formazione

ART. 22 - APPLICABILITA' DELLE PRESENTI NORME

1.Le norme dal presente articolo al successivo art. 28 disciplinano gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica all'interno dei nuclei di antica formazione come individuati dalle tavole del Piano delle Regole.

2.Tali aree sono individuate, ai sensi dell'art. 27 L. 457/78, come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.

ART. 23 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1.La ristrutturazione, all'interno dei nuclei di antica formazione, è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni di fabbricati salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio sempre che non provochi un aumento di volume o cambiamento di forma geometrica (salvo il caso delle eliminazioni di superfetazioni). Pertanto si rende necessaria una particolare limitazione negli interventi di ristrutturazione edilizia rispetto a quanto previsto dall'art. 27, comma 1, lettera d) della L.R. 12/05 per gli interventi ricadenti negli ambiti di cui al comma 1 dell'art. 22 delle presenti norme.

2.Gli interventi di ristrutturazione edilizia all'interno dei nuclei di antica formazione non devono prevedere, nel caso di eventuali demolizioni e ricostruzione parziale o totale, mutamenti nel sedime degli edifici, nella tipologia del sistema di coperture, nel sistema delle aperture e negli ingombri degli edifici stessi tranne che nelle modalità e limiti dei commi seguenti.

3.Gli interventi ammissibili possono riguardare una migliore ed anche maggiore utilizzazione dei volumi geometrici e spazi esistenti con opere di modifica alle altezze dei vani, di eventuale spostamento di scale anche esterne, di creazione di prese di luce nei tetti per rendere abitabile il sottotetto.

4.Gli interventi di ristrutturazione edilizia, non debbono comportare incremento di **Slp**, salvo quello prodotto dal recupero di volumi geometrici e spazi esistenti, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante.

ART. 24 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE, DI AMPLIAMENTO, DI SOSTITUZIONE EDILIZIA E DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1.Per la loro stessa natura, ovvero di intervento finalizzato all'introduzione di un nuovo corpo "estraneo" al contesto storico ambientale o finalizzato alla modifica del tessuto storico ambientale che caratterizza l'ambito dei nuclei di antica formazione, queste categorie di intervento, fatto salvo quanto previsto dal comma successivo, sono vietate.

2.Solo all'interno di programmi integrati di intervento finalizzati all'utilizzo dell'istituto dell'incentivazione urbanistica consistente nel riconoscimento di "*bonus*" urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi, è ammesso l'intervento di nuova costruzione, ampliamento e della ristrutturazione urbanistica. Specificatamente viene qui attribuito un incremento del 10% della volumetria ammessa agli interventi ricompresi in piani attuativi comunque denominati ma aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento (ad esempio maggiori dotazioni quali-quantitative di attrezzature e spazi pubblici o significativi miglioramenti della qualità ambientale, interventi di riqualificazione paesaggistica e di rimozione di manufatti paesaggisticamente intrusivi od ostruttivi). Per volumetria ammessa si intende la Slp esistente calcolata come previsto dall'art. 4, comma 1.3, delle presenti norme.

ART. 25 - INTERVENTI MINORI

1.Tali opere non devono turbare il quadro urbano o l'allineamento delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo anche visivo per la pubblica circolazione.

2.Sono gli interventi volti alla installazione di:

a) - insegne commerciali, targhe professionali e simili;

b) - cartellonistica murale o a struttura portante propria;

c) - distintivi urbani quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;

d) - tende solari sul suolo pubblico;

e) - episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione.

ART. 26 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI E DESTINAZIONI D'USO

1.La disciplina di intervento relativa a tutti gli edifici, pertinenze, accessori e aree libere compresi nell'ambito di cui al comma 1 dell'art. 22 delle presenti norme si articola attraverso la scrupolosa applicazione dei contenuti prescrittivi delle schede dal n. 10 al n. 15 allegate alle presenti norme.

2.Queste schede individuano le particolari limitazioni che occorre tenere presente nella progettazione degli interventi relativi ai vari edifici o parti di essi, così come individuati nell'elaborato PR 3.3 del Piano delle Regole, assumendo vincoli e limitazioni al ruolo di sistemi condizionanti i progetti.

3.Nell'ambito di cui al comma 1 dell'art. 22 delle presenti norme non sono ammesse attività il cui svolgimento può comportare interventi di adeguamento tipologico e/o tecnologico incompatibili con i tessuti storici, quali i ritrovi di grandi dimensioni (es. discoteche), ecc..
4.Per il resto sono ammesse tutte le attività residenziali di cui al punto 1 della Tabella A allegata alle presenti norme;
5.Sono inoltre ammesse le attività compatibili con la residenza e al servizio della residenza di cui al punto 1.2 della Tabella A allegata alle presenti norme purché abbiano lavorazioni non tossiche e nocive e comunque non moleste per la residenza, eseguite nel rispetto della normativa vigente e le attività commerciali.
6.Sono escluse le seguenti attività: discoteche/ locali notturni, agenzie ippiche, sale da gioco e attività similari.
7.Sono consentite attività artigianali di produzione purché compatibili con il Regolamento Comunale di Igiene nonché con ogni altra normativa vigente ad esclusione delle attività produttive di tipo agricolo.
8.Sono sempre ammesse le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di cui al punto 1.3 della Tabella A allegata alle presenti norme.

ART. 27 - NORME EDILIZIE PARTICOLARI

1.A giudizio della Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05 è possibile una deroga totale o parziale alle norme del presente articolo, qualora il progetto edilizio realizzato all'interno di un P.A. sia riconosciuto come "opera di alta qualità architettonica". Il riconoscimento di "opera di alta qualità architettonica" è da considerarsi una facoltà eccezionale riservata ad architetture singolarmente pregevoli che per la loro unicità, per la qualità del progetto e per la loro intrinseca unitarietà formale, riescono ad integrarsi al contesto pur manifestando appieno la loro modernità ed esprimendosi attraverso l'uso di materiali, tipologie, soluzioni spaziali e distributive che si discostano dai modelli del contesto e della tradizione.
2.Demolizioni - Si possono demolire ed asportare tutte quelle strutture e/o finiture che - dall'indagine di progetto - risultino estranee al contesto edilizio preso in esame e, quindi siano in contrasto e d'ostacolo allo svolgimento delle funzioni storico-documentarie e alla trasmissione del relativo messaggio estetico. Sono senz'altro da considerare eliminabili tutti i tramezzi, le tamponature, le parti murarie che, realizzate in tempi successivi, risultano scientificamente inutili e/o in contrasto con l'organismo strutturale originario. Con esse tutte le superfetazioni di epoca recente e prive di qualità.
3.Murature - Gli interventi sulle strutture murarie debbono tener conto della natura e dei tipi delle murature sulle quali si deve operare.
4.Sono straordinariamente consentite "aperture" nell'intonaco effettuate per indicare e sottolineare particolari di murature storiche significanti. Nel caso di irrimediabile degrado di una struttura muraria è ammessa la sostituzione dei tratti degradati con una nuova muratura anche di materiali diversi purché consoni.
5.Mantenimento di archi e volte - E' opportuno mantenere integri volte e archi. Le une e gli altri debbono essere mantenuti e se ne deve assicurare la statica salvo che con motivata relazione strutturale se ne dimostri la precarieta'.
6. I portici, loggiati o androni il cui intradosso risulti a vista con i solai realizzati con tecniche tradizionali (legno, voltini, ecc.) sono da mantenere, salvo casi estremi di particolare degrado da documentare.E' permesso variare la quota di un solaio ai fini di un miglioramento della utilizzazione dell'immobile.
7.Riqualificazione di volumi superfatti - Quando tali manufatti sono di pessima qualità sia tecnologica che architettonica e costituiscono veri e propri guasti nell'ambiente urbano dei nuclei antichi, é consentita la demolizione e la ricostruzione dei volumi "abusivi" o di incerta genesi, come abbaini, balconi, accessori per gli orti addossati agli edifici, box, verande ecc., purché essi siano progettati ed eseguiti con alti livelli qualitativi con lo scopo di aumentare la loro efficienza e di eliminare il guasto ambientale che provocano e purché i suddetti antichi abusi edilizi e/o volumi di incerta genesi vengono ricostruiti nel rispetto del . Regolamento Comunale di Igiene.
8.Coperture - Le coperture saranno a falde inclinate con il manto realizzato in tegole in cotto color naturale . L'inclinazione delle falde dei tetti sarà minimo del 30% e massimo del 50%. Non saranno ammessi tetti tipo "*mansard*". I manti di copertura degli edifici esistenti, in caso di rifacimento, dovranno essere realizzati con tegole in cotto e, nel caso di edifici di piu' recente edificazione o ristrutturazione con copertura in eternit con pendenza inferiore al 30% sara'

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

9.Gronde e canali - Salvo il mantenimento delle dimensioni esistenti ove ammesso o prescritto, la sporgenza massima delle gronde dal filo di facciata, escluso il canale, non potrà essere superiore a cm. 80 se sporgenti su strade o spazi pubblici, cm. 150 se sporgenti su aree private dello stesso comparto o su lotti confinanti per diritti acquisiti o per convenzionamento tra privati confinanti.La parte inferiore delle gronde dovrà essere realizzata o con elementi di travi in legno a vista, o con rivestimenti in legno . Se storicamente documentati saranno ammesse tipologie e materiali diversi. L'ultimo solaio piano non potrà sporgere dal filo esterno dell'edificio. La parte frontale delle gronde dovrà essere realizzata con canale di gronda esterna. I canali di gronda ed i pluviali non dovranno essere realizzati in acciaio inox I pluviali, se su spazi pubblici, dovranno essere incassati, anche a vista, per l'altezza di metri 1,90 minima dal piano spiccato delle facciate. Tale ultimo tratto potrà essere realizzato con elementi esterni in ghisa solo se preesistenti.

10.Murature esterne - Si dovrà mantenere e ripristinare i motivi decorativi esistenti. I materiali di finitura in intonaco dovranno riprendere i colori originali, se documentabili. Ove non sia possibile risalire ai colori originali, o nelle eventuali nuove costruzioni, si farà riferimento ad apposite campionature da eseguirsi sul posto e a successivo giudizio da parte della Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05. Le murature delle facciate, così pure dei portici, dei loggiati e degli androni d'ingresso, dovranno riprendere, possibilmente ripristinandoli, i materiali originali, se documentabili. Ove non sia possibile risalire ai materiali originali, o nelle eventuali nuove costruzioni, le murature dovranno essere realizzate in qualsiasi materiale, se intonacato tinteggiato o colorato in pasta; gli intonaci saranno realizzati con materiali minerali naturali

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

12.Ringhiere e cancellate - Salvo il mantenimento e ripristino dei manufatti esistenti in legno o in pietra naturale o artificiale (compresa la loro integrale sostituzione, se consentita), i parapetti dei balconi, dei loggiati e delle finestre a tutta altezza dal pavimento, le recinzioni, i cancelli pedonali e carrabili, le eventuali griglie esterne di sicurezza delle aperture a piano terreno, dovranno essere realizzate con inferriata di ferro verniciato. Le inferriate dovranno essere realizzate con elementi verticali a sezione tonda o quadrata, distanziati con interasse compreso tra cm 8 e 10, contenuti, senza fuoriuscire, in elementi orizzontali a sezione tonda, quadrata o rettangolare. Logge o balconi dovranno essere realizzati con ringhiere come sopra descritte. Possono essere sempre utilizzati documentati modelli con attinenza alla tradizione locale. Le recinzioni di nuova costruzione o ricostruite, dovranno essere conformi a quanto prescritto per le ringhiere. Saranno ammesse parti piene in muratura per le colonne dei cancelli di larghezza non superiore a cm 50, ed anche coronamenti a protezione dei cancelli realizzati con tettoie eseguite con gli stessi materiali prescritti per le coperture. .

13.Infissi e serramenti esterni - Per gli apparecchi d'oscuramento per le finestre e porte finestre si applicheranno le seguenti norme: a) nel caso in cui l'edificio originario non prevedeva apparecchi d'oscuramento, le nuove opere potranno prevedere apparecchi d'oscuramento in facciata; b) salvo il piano terreno – dove è consentito il solo uso di oscuranti tipo persiana scorrevoli nello spessore della muratura, l'oscuramento delle aperture, se previsto, dovrà essere realizzato mediante scuri mobili tipo persiana (a ventola, a libro, scorrevoli nello spessore della muratura, ecc.) fermo restando il divieto di messa in opera di riloghe sporgenti in facciata,

escludendosi tassativamente l'impiego d'alluminio naturale anodizzato o bronzato e acciaio inox color naturale ed il divieto d'uso di tapparelle avvolgibili di qualsiasi materiale nonché di tende alla veneziana esterna; c) le tapparelle avvolgibili saranno consentite solo se già in opera nella struttura originaria . I serramenti vetrati, i portoncini d'ingresso, le luci dei negozi e le vetrine in genere dovranno essere realizzate con materiali trattati con colori tradizionali, escludendosi tassativamente l'impiego di alluminio naturale anodizzato o bronzato ed acciaio inox. . Gli ingressi dei locali box ricovero auto dovranno essere realizzati con sistemi di chiusura finiti con effetto di doghe orizzontali . Gli androni dei cortili, aperti su strada pubblica, potranno essere chiusi da antoni in legno È possibile istallare cancelli, realizzati come previsto dal precedente 14, sul filo interno dell'androne, lato cortile.

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

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

16.Spazi esterni - Gli spazi dei cortili interni scoperti dovranno mantenere possibilmente le pavimentazioni originarie, salvo l'introduzione di spazi a verde. Fermo restando il divieto di impiego di manti continui di asfalto conglomerato bituminoso e/o di cemento, nel caso di rifacimento o sistemazione delle aree esterne a cortile, il manto di usura dovrà essere realizzato in pietra naturale o in masselli confezionati fuori opera, cotto e laterizi in genere, nelle forme e nei colori consoni all'ambiente e posti in opera seguendo la tessitura originaria o secondo schemi tradizionali. Le aree a verde dovranno essere mantenute in condizioni decorose e piantumate. Tutti gli spazi dei cortili interni non potranno essere recintati in alcun modo.

17.Nei nuclei di antica formazione sono vietate le recinzioni di qulsiasiqualsiasi tipo, salvo diversa ed espressa indicazione da parte di strumenti urbanistici o progetti attuativi/esecutivi approvati da organi deliberanti.

18.Degli elementi costruttivi più significativi descritti e normati nei commi precedenti vengono illustrati in apposite schede, in allegato alle norme, alcuni esempi tipologicamente riscontrati nei nuclei di antica formazione e che risultano coerenti con il tessuto che si è andato configurando e che quindi possono essere assunti come "esempi" per gli interventi di qualsiasi tipo da eseguirsi nei nuclei di antica formazione.

ART. 28 - NORME PER I PIANI ATTUATIVI

1.Le aree possono essere assoggettate ad intervento urbanistico preventivo (P.A.) qualora il soggetto pubblico e/o privato che promuove l'intervento lo ritenga utile od opportuno al fine di poter usufruire, mediante un progetto planovolumetrico, delle possibilità previste dalle leggi nazionali e regionali, o dove l'Amministrazione Comunale ritenga di imporlo per sopravvenute esigenze di pubblica utilità deliberate dall'organo comunale competente per legge a deliberare.

2.Laddove vengono indicati specifici elementi di vulnerabilità e di rischio e specifiche categorie compatibili di trasformazione su edifici esistenti all'interno dei P.A., si dovranno rispettare le indicazioni contenute nelle rispettive schede dal n. 11 al n. 19 allegate alle presenti Norme e che formano parte integrante delle stesse. In caso di piano di recupero <u>all'interno del NAF</u> è possibile proporre soluzioni progettuali non contemplate dalle schede da 11 a <u>15</u> e dall'art. 27 delle presenti NdP, a condizione che l'intervento acquisisca il parere favorevole della Commissione consiliare territorio ed ecologia, della Commissione Edilizia e della Commissione per il paesaggio.

3. Per gli eventuali nuovi interventi previsti dai Piani attuativi si dovranno utilizzare i seguenti parametri urbanistico-edilizio:

a) <u>Limiti di densità edilizia</u>

Per interventi di ristrutturazione edilizia, le densità edilizie non devono superare quelle esistenti; per interventi di ristrutturazione urbanistica la densità edilizia non deve superare quella esistente; in quest'ultimo caso è fatta salva l'applicazione dell'utilizzo dell'istituto dell'incentivazione urbanistica di cui al punto 8 dell'art. 17. delle presenti Norme. Per interventi di ristrutturazione urbanistica inerenti immobili ricadenti nel nucleo di antica formazione è consentita la realizzazione di superficie non residenziale come definita dal D.M. 10 maggio 1977

n. 801, comprese le autorimesse, a condizione che l'intervento non porti modifiche alla superficie coperta esistente, e che vengano mantenuti gli allineamenti di gronda e di colmo degli edifici adiacenti, nel rispetto delle distanze stabilite dall'art. 5 delle presenti norme. Poiché gli interventi di ristrutturazione di cui al presente articolo riguardano le sole s.l.p. esistenti, e non causano pertanto aumento del peso insediativo esistente, non sono tenuti a verificare la dotazione delle aree per attrezzature pubbliche, salvo eventuali incrementi di s.l.p.

b) Limiti di altezza degli edifici
Per interventi di ristrutturazione edilizia le altezze massime non devono superare quelle esistenti; per interventi di ristrutturazione urbanistica l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici circostanti presenti all'interno del Nucleo di Antica Formazione.Tali limiti di altezza devono essere rispettati anche nel caso di interventi riconosciuti come "opera di alta qualità architettonica".

c) Limiti di distanza
Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
Per gli eventuali nuovi edifici valgono le norme riportate nel Codice Civile, art. 873 e seguenti.

disciplina urbanistica-edilizia nelle aree con funzione non residenziale

ART. 29 - SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE

I nuovi insediamento devono preferibilmente prevedere lungo i confini d'ambito una barriera vegetata

ART. 30 - MORFOLOGIA DEGLI EDIFICI

1. Il disegno planimetrico dei nuovi insediamenti e dei nuovi singoli edifici sarà semplice, riconducibile possibilmente alle forme geometriche del rettangolo e del parallelogramma a lati paralleli, Le pareti verticali esterne dovranno essere trattate con intonaco colorato o tinteggiato o con finitura in laterizio o blocchi di cemento a vista "a corsi regolari o rivestite da appositi pannelli leggeri di rivestimento in metallo o resina oppure realizzate con pannelli prefabbricati
2. In caso di ristrutturazione che prevede la realizzazione di nuovi prospetti, si seguiranno le indicazioni previste dal precedente comma 1.
3. Il rapporto con la strada e gli spazi pubblici saranno particolarmente oggetto di attenzione progettuale volta a ricercare quanto più possibile un corretto inserimento paesaggistico.

TITOLO III
DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE DESTINATE ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE

ART. 31 - MODALITÀ DI INTERVENTO

1.Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 2 delle presenti Norme le aree destinate all'esercizio delle attività agricole.

2.In tali aree gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento che comportano un aumento della Slp, sono regolati dai disposti del TITOLO III della L.R. 12/05.

3.Nelle aree boscate presenti nelle aree destinate all'esercizio delle attività agricole, non è ammessa alcuna edificazione e le operazioni agricole sono limitate alla reintegrazione ed alla buona conduzione agro forestale; per ogni altro dettaglio di gestione occorre far riferimento alla L.R. 5.12.2008, n. 31 per quanto di competenza.

4.Per gli edifici esistenti non destinati alle attività agricole, fatto salvo quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano territoriale di coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino, in particolare il TITOLO II (IL TERRITORIO E IL PAESAGGIO - IL REGIME DI PROTEZIONE E L'AZZONAMENTO) di cui alla D.G.R. 7/5983 del 02/08/01 se ricandenti fuori dalle zone di iniziativa comunale orientata (IC art. 12) così come individuate dal Piano stesso, si applica quanto previsto agli articoli 11 e 12 delle presenti norme.

5.Per tutti gli interventi previsti dal presente articolo e dagli artt. 32 e 33 successivi relativi ad immobili posti all'esterno della zona I.C. si applica la normativa del Piano Territoriale di coordinamento del Parco di cui alla D.G.R. 7/5983 del 02.08.2001

6. L'esercizio delle attività nelle aree agricole incluse nel TUC dovrà garantire un adeguato decoro in funzione della presenza del cimitero e del relativo viale d'accesso. Nell'area posta tra via Fermi e il viale di accesso al cimitero è quindi vietata la realizzazione di serre ed altri manufatti. Dovranno inoltre essere garantiti, con adeguata cadenza, la manutenzione del verde e lo sfalcio di erbe ed arbusti infestanti.

ART. 32 - PARAMETRI DI TIPO MORFOLOGICO, FUNZIONALE E PRESTAZIONALE

1.La morfologia degli edifici rurali riveste fondamentale importanza nella cura e conservazione del paesaggio in quanto normalmente tali edifici sono ubicati in zone libere da edificazione e quindi assumono un valore determinante e decisivo nella creazione del paesaggio stesso.

2.Nei commi seguenti vengono puntualizzate le caratteristiche morfologiche per gli interventi nuova costruzione, di ampliamento o ristrutturazione che riguardino edifici o fabbricati, a qualsiasi funzione siano dedicati, principali, accessori o di pertinenza.

3.Il disegno planimetrico sarà semplice, possibilmente_riconducibile al parallelogramma a lati paralleli, . Da questa specifica prescrizione sono esclusi i silos verticali.

4.Il sistema di copertura sarà a falde inclinate , con il colmo parallelo al lato più lungo dell'edificio. Potrà essere previsto un sistema di ventilazione e illuminazione nella copertura costituito da semplici rialzi della copertura stessa o da abbaini tipo cappuccine lombarde.

5.Il sistema delle aperture sulle pareti verticali sarà articolato attraverso forometrie regolari e simmetriche

6.Le pareti verticali esterne dovranno essere rivestite da intonaco colorato o tinteggiato o rivestite in laterizio a corsi regolari.

7.Per quanto riguarda la determinazione dei parametri funzionali e prestazionali delle aziende agricole, oltre a quanto specificatamente previsto dal locale Regolamento Comunale di Igiene, si rimanda al D.D.G. della Regione Lombardia del 29.12.2005, n. 20109,

ART. 33 - RECINZIONI

1.Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola sono ammesse esclusivamente recinzioni tali da permettere il transito della libera fauna e l'ingresso per l'esercizio della caccia secondo le norme vigenti.

2.Sono ammesse le recinzioni dei fabbricati rurali e/o delle case d'abitazione esistenti nel rispetto delle seguenti prescrizioni: zoccolo in muratura h. max cm. 40,00 più recinzione in rete plastificata o tipo orsogril per una h. max complessiva di cm. 1,80.

TITOLO IV
DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

ART. 34 - MODALITÀ DI INTERVENTO

Nelle aree di valore paesaggistico-ambientale così individuate dalle tavole del PIANO DELLE REGOLE di cui all'art. 2 delle presenti NdP sono ammesse esclusivamente attività compatibili con le esigenze di protezione della natura e dell'ambiente e di sviluppo delle attività agricole .

1.I nuovi inserimenti di materiale vegetale dovranno essere preferibilmente di tipo autoctono o naturalizzato e accettato nelle immagini culturali locali , fatte salve le colture agricole.

2.L'attraversamento di canalizzazioni di qualsiasi genere di servizi (linee elettriche anche ad alta e media tensione, telefoniche, ecc.) dovra' preferibilmente avvenire in sottosuolo e deve essere eseguito con particolari cautele nei riguardi del patrimonio vegetale esistente ed in particolare degli apparati radicali interessati dagli scavi

3. sono ammesse esclusivamente recinzioni realizzate con tipologia tale da permettere il transito della libera fauna e l'ingresso per l'esercizio della caccia secondo le norme vigenti.

4.L'Amministrazione Comunale può dichiarare di notevole interesse pubblico parti dell'area o l'intera area di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e di conseguenza tali parti possono essere acquistate dall'Amministrazione stessa, ovvero espropriate per pubblica utilità ai sensi delle vigenti leggi per l'esproprio o addivenire ad una Convenzione con il privato proprietario al fine di garantirne la fruizione pubblica alle condizioni stabilite concordemente dalla Convenzione medesima.

5.Nel caso di cui al precedente comma 4 , trova applicazione l'istituto della compensazione urbanistica di cui al comma 3 dell'art. 11 della L.R. 12/05: in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione Comunale attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area, un indice virtuale di 0,10 mq/mq trasferibili su aree edificabili all'interno del tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina, negli Ambiti di Progettazione Coordinata (APC) e negli ambiti con funzioni non residenziali.

6. Le aree di valore paesaggistico-ambientale individuate come "Verde ambientale" vengono fin da ora riconosciute come di notevole interesse pubblico e l'indice virtuale di cui al comma precedente è fissato in 0,30 mq./mq.per le aree contrassegnate da un asterisco (*) e in 0,14 mq./mq.per le aree contrassegnate da due asterischi (**).

ART. 35 - EDIFICI ESISTENTI NELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

1.Per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione degli edifici esistenti nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, si rimanda alle schede n. 2 e 3 relative al tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina.

2.Fatto salvo quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano territoriale di coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino, in particolare il TITOLO II (IL TERRITORIO E IL PAESAGGIO - IL REGIME DI PROTEZIONE E L'AZZONAMENTO) se ricadenti fuori dalle zone di iniziativa comunale orientata (IC) così come individuate dal Piano stesso, si applica quanto previsto agli articoli 11 e 12 delle presenti NdP e sono ammesse le recinzioni delle sole aree pertinenziali dei fabbricati rurali e/o delle case d'abitazioni nel rispetto della normativa prevista per le zone residenziali.

TITOLO V
DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA COMMERCIALE

ART. 36 - AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Le disposizioni contenute nelle presenti norme trovano applicazione nell'esercizio delle attività commerciali come definite dall'art. 4 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 pubblicato nella G.U. 24.4.1998, n. 95,S.O. di seguito indicato con la denominazione "decreto legislativo".
2. Le diverse tipologie delle strutture di vendita sono definite dal medesimo art. 4 del decreto legislativo.

ART. 37 - AREE DA DESTINARE AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

1. Nell'intero ambito del tessuto urbano consolidato è consentito insediare esercizi di vicinato.
2. Gli insediamenti commerciali diversi dagli esercizi di vicinato sono consentiti solo nel nucleo di antica formazione di Ferno centro, limitatamente a medie strutture di vendita in un unico esercizio con superfici non superiori a mq 400 di vendita (unico punto vendita) risultante come ampliamento e/o trasformazione e/o trasferimento di esercizi di vicinato esistenti e nei Piani Attuativi di cui all'art. 12 della L.R. 12/05.
3. Le strutture commerciali al dettaglio di qualsiasi tipologia autorizzate e regolarmente attive (salvo temporanee e regolari sospensioni dell'attività) esistenti alla data di adozione delle presenti norme, vengono confermate nell'ambito della tipologia esistente e possono ampliarsi nei limiti stabiliti dall'art. 4 del decreto legislativo rispettivamente per ciascuna tipologia con l'obbligo di rispettare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico di cui al successivo art. 42 riverificandola sulla totalità della superficie lorda di pavimento risultante a seguito dell'ampliamento.
4. I centri di telefonia in sede fissa sono ammessi solo all'interno di strutture commerciali diverse dall'esercizio di vicinato. Per le dotazioni di aree a parcheggio valgono le disposizioni di cui al successivo art. 42 delle presenti norme.
5. Non sono previste aree per attività ricettive all'aria aperta di cui all'art. 51 L.R. 15/07.

ART. 38 - PRESCRIZIONI PER GLI INSEDIAMENTI NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

1. Nei nuclei di antica formazione individuati nella cartografia di cui all'art. 2, comma 3, delle presenti Norme, gli insediamenti commerciali devono rispettare le norme del presente articolo di seguito elencate e quanto previsto all'art. 27 delle presenti norme.
2. Tutti gli interventi su edifici esistenti debbono essere affrontati con cultura del restauro architettonico ed urbano e mai solo come una mera operazione di carattere tecnico.
3. Le luci dei negozi e le vetrine in genere devono essere realizzate con materiali trattati con colori tradizionali, escludendosi tassativamente l'impiego di alluminio naturale anodizzato, bronzato ed acciaio inox. Le eventuali serrande (saracinesche) devono essere del tipo a maglie in metallo colorato.
4. Sono tassativamente vietate le insegne e/o scritte pubblicitarie poste a bandiera o comunque sporgenti dalla facciata, fatta eccezione per i servizi pubblici o di uso pubblico (es. farmacie, posti telefonici, rivendite di tabacchi) o per gli esercizi pubblici. Sono vietate insegne sulla facciata sopra più vetrine, insegne dinamiche ed elettroniche. I giornali di tipo luminoso possono essere istallati solo a cura dell'Amministrazione Comunale. L'illuminazione delle insegne potrà essere solo di tipo indiretta ovvero l'insegna stessa non può funzionare da apparecchio illuminante.

ART. 39 - NORME RIGUARDANTI LA REALIZZAZIONE DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

1. La nuova apertura, l'ampliamento o il trasferimento di medie strutture di vendita deve essere prevista all'interno di piani attuativi così come definiti dall'art. 12 della L.R. 12/05.
2. Non sono ammessi ampliamenti e trasferimenti senza una articolata integrazione tra la funzione commerciale e le altre funzioni di tipo pubblico e/o private esistenti o da prevedere all'interno del piano attuativo stesso.

3. Il piano attuativo deve prevedere una sistemazione paesaggistica delle eventuali fasce di rispetto stradale presenti e prevedere idonee ed efficaci soluzioni per il raccordo tra la viabilità ordinaria, sia veicolare che ciclopedonale, e le aree di parcheggio di pertinenza.
4. Il progetto del piano attuativo dovrà contenere obbligatoriamente:
   a) studio sulla mobilità ed in particolare sugli effetti del traffico generato comprendente la descrizione della rete infrastrutturale esistente, determinazione dei flussi di traffico esistenti con stima dei momenti di punta, determinazione dei flussi globali e di punta previsti come conseguenza del nuovo insediamento commerciale suddivisi per tipo di traffico (mezzi merci, auto, ciclopedonale)
   b) sistemazione dell'area esterna con le indicazioni dei materiali impiegati per la pavimentazione, le essenze arboree impiegate, la tipologia dell'impianto di illuminazione esterna e la localizzazione dei punti illuminanti;
   c) previsione dei percorsi carrai, ciclabili e pedonali di accesso alla struttura e la circolazione dei mezzi destinati allo scarico delle merci ed al carico dei rifiuti;
   d) sistemazione delle aree di sosta con precise indicazioni degli stalli per le vetture, per le vetture utilizzate da persone con ridotta capacità motoria, per le biciclette, per i motoveicoli a due ruote;
   e) localizzazione e tipologia degli eventuali percorsi coperti e degli eventuali ricoveri fissi dei carrelli per la spesa;
   f) la correlazione tra l'insediamento commerciale e la presenza o previsione di servizi ed attrezzature pubbliche e/o private.

ART. 40 - CORRELAZIONE DEI PROCEDIMENTI EDILIZI-URBANISTICI E COMMERCIALI PER ESERCIZI DI VICINATO E MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

1. Il procedimento per l'apertura, ampliamento o trasferimento di esercizi di vicinato di cui all'art. 7 del decreto legislativo o di medie strutture di vendita di cui all'art. 8 del decreto legislativo, è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.
2. Le procedure di cui al comma precedente sono regolate dalla vigente normativa regionale e meglio articolate in apposito successivo atto dell'A.C.

ART. 41 - NORME RIGUARDANTI LE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ED I CENTRI COMMERCIALI

1. L'apertura di grandi strutture di vendita e di centri commerciali con superficie di vendita superiore ai mq. 1.500 non è consentita in tutto il territorio comunale.

ART. 42 - PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI DI NATURA URBANISTICA INERENTI LA DISPONIBILITÀ DI SPAZI AD USO PUBBLICO E DI PARCHEGGI

1. L'apertura, l'ampliamento o trasferimento di strutture commerciali diverse dagli esercizi di vicinato deve prevedere la dotazione minima di aree pubbliche o di uso pubblico descritte nei successivi commi.
2. Nelle medie superfici di vendita: 150% della Slp di cui almeno 2/3_destinata a parcheggio; è consentita la monetizzazione della quota parte non destinata a parcheggio.
3. Per gli interventi previsti nei nuclei di antica formazione la percentuale di cui al comma precedente è ridotta della metà e la quota parte di cui è consentita la monetizzazione viene definita, in deroga a quanto previsto sempre dal comma precedente, dalla Convenzione del P.A..
4. L'apertura o ampliamento di esercizi di vicinato comporterà la verifica della dotazione minima di aree pubbliche o di uso pubblico nella misura del 100% della slp.
5. La dotazione di parcheggi di cui ai commi precedenti deve essere assicurata o all'interno del P.A. o nelle immediate vicinanze.
6. Le aree destinate a parcheggio devono essere opportunamente piantumate e illuminate.
7. La realizzazione di nuove superfici edilizie commerciali per l'apertura o ampliamento di esercizi per attività di somministrazione di alimenti e bevande comporterà la verifica della dotazione minima di aree pubbliche o di uso pubblico nella misura del 100% della slp. La verifica ai sensi del presente articolo assolve a quanto previsto dall'art. 45, comma 3. Solo a fronte della dimostrata impossibilità di reperire dette aree pubbliche o di uso pubblico, è consentita la monetizzazione.
8. La realizzazione di nuove superfici edilizie commerciali per l'apertura o ampliamento di esercizi di commercio diversi dalla media distribuzione e dal vicinato comporterà la verifica della dotazione minima di aree pubbliche o di uso pubblico nella misura del 100% della slp. Solo a fronte della dimostrata impossibilità di reperire dette aree pubbliche o di uso pubblico, è consentita la monetizzazione.

ART. 43 - CRITERI URBANISTICI PER LA LOCALIZZAZIONE E REALIZZAZIONE DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

1. La localizzazione per l'apertura, l'ampliamento o trasferimento di medie strutture di vendita deve ottemperare alla necessità di ricucitura e ricomposizione dei bordi urbani anche mediante progettualità che privilegino il verde, urbano e attrezzato, ed il sistema della mobilità sostenibile, ciclabile e pedonale, come elementi di qualità urbanistica e di connessione con il contesto costruito circostante. In particolare, per quanto riguarda le medie strutture di vendita alimentari, tale contesto costruito circostante sarà preferibilmente di tipo residenziale con esclusione delle attività produttive in essere o previste. La connessione con il contesto territoriale sarà validata laddove viene assicurato da subito l'immediato accesso ad una viabilità di tipo provinciale.
   2.Deve essere assicurata una adeguata dotazione di verde, aggiuntiva alle aree da destinarsi a parcheggi pubblici, sia come componente essenziale delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, sia come elemento qualificante della sistemazione delle aree scoperte e permeabili di proprietà privata , oltre alla messa a dimora di essenze arbustive quali componenti di un coerente progetto di sistemazione delle aree libere dall'edificazione, sia come elemento di arredo e di qualificazione ambientale nelle aree destinate a parcheggio e lungo i bordi esterni dell'intervento,

ART. 44 - NORME PER L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE

1. Il commercio al dettaglio su aree pubbliche è disciplinato dalla L.R. N. 6 del 02.02.10 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 45 - NORME PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

1. Le attività di somministrazione di alimenti e bevande sono regolate dalla L.R. N. 6 del 02.02.10..
2. Nei nuclei di antica formazione individuati nella cartografia di cui all'art. 2, comma 3, delle presenti Norme, l'apertura, ampliamento, ristrutturazione o trasferimento di pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande deve rispettare quanto previsto dal precedente art. 38.
3. Tenuto conto del livello di accessibilità veicolare e pedonale, le nuove autorizzazioni per pubblico esercizio o ampliamento di superfici destinate alla somministrazione, possono essere concesse solo a seguito di dimostrazione da parte del richiedente del possesso di spazi pari ad almeno il 100% della superficie di somministrazione del nuovo pubblico esercizio, destinati a parcheggio per la clientela ed aperti al pubblico senza alcun impedimento almeno negli orari di apertura dell'esercizio. Tali spazi potranno essere in proprietà o in uso esclusivo del richiedente, al chiuso o all'aperto, e dovranno essere adeguatamente pubblicizzati e reperiti in un raggio di massimo 100 m. dal nuovo esercizio, distanza misurata con il percorso pedonale più breve e non devono presentare alcuna criticità di fruizione quale, ad esempio, l'attraversamento di strade di tipo superiore alla strada locale. Nel caso in cui il richiedente non sia in grado di reperire completamente i parcheggi, potrà presentare richiesta di parziale o totale monetizzazione all'Amministrazione Comunale, la quale si riserva di accettare tale monetizzazione. Tale riduzione potrà essere effettuata sulla scorta della situazione dello stato di fatto relativa a fattori di mobilità, traffico e all'armonica integrazione con le altre funzioni ed alla disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico. Non sono computati al fine dei suddetti spazi, eventuali parcheggi pubblici esistenti in zona al servizio della collettività. Nel caso di ampliamento non permanente per occupazione di spazi all'aperto, il pagamento dell'eventuale monetizzazione di cui al precedente comma 3, non deve essere reiterato ad ogni richiesta ma viene effettuato "una tantum".Per ampliamenti della superficie destinata alla somministrazione non superiore al 20% della superficie stessa non si applicano le norme del presente articolo.
4. La somministrazione di alimenti e bevande può essere effettuata anche su spazi situati all'aperto, sia su suolo pubblico sia su suolo privato, purché legati ad una autorizzazione in essere in ambiente chiuso. Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla somministrazione; non è ammessa la presenza di una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo. La superficie così autorizzata viene considerata aumento della superficie destinata alla somministrazione a tutti gli effetti. Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di esecuzione, e comunque in modo da non intralciare il traffico dei veicoli ed il passaggio dei pedoni sulle vie e piazze, o in altri spazi pubblici, e non impedire l'accesso alle abitazioni, negozi, uffici, ed altri ingressi pubblici e privati. L'occupazione può avvenire mediante due modalità:

- A con sedie, tavoli, paraventi ed altre attrezzature facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore (ombrelloni, sistemi illuminanti e di riscaldamento, ecc.),
- B con strutture accessorie ad un esercizio principale identificabili come installazioni precarie al servizio del pubblico, realizzate mediante strutture e manufatti appoggiati, ma non fissati se non con fissaggio mobile, al suolo pubblico (verande, gazebi, pergolati e similari).

Gli arredi e le attrezzature facilmente rimovibili devono essere scelti anche in base a valutazioni di tipo acustico legate alle fasi di posizionamento, rimozione e impilamento. Le autorizzazioni per l'occupazioni di suolo pubblico relative alle strutture di tipo A e B possono essere rilasciate sia con carattere permanente sia con carattere temporaneo, nel rispetto della normativa igienico sanitaria e della Tosap o, se istituita, dalla tassa comunale per l'occupazione degli spazi. Le strutture accessorie di cui al punto B, avendo carattere non permanente e provvisorio, non costituiscono aumento di superficie lorda di pavimento ai sensi delle vigenti norme di attuazione dello strumento urbanistico.

5. Caratteristiche costruttive delle verande. Altezza massima m. 3,00. Deroghe per altezze superiori potranno essere concesse, all'interno del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, per meglio inserire la veranda nel prospetto dell'edificio a cui viene applicata. La tamponatura della struttura portante, in metallo verniciato o legno, è ammessa con materiali quali vetro, plexiglas o similari. Deve essere garantita l'insonorizzazione della struttura a salvaguardia della pubblica quiete. La pavimentazione dovrà essere facilmente amovibile e comunque tale che la sua installazione e rimozione non arrechi danni di qualunque genere o tipo alle pavimentazioni esistenti. I manufatti non dovranno alterare le tipologie e le caratteristiche costruttive degli edifici esistenti. Ogni caso sarà valutato singolarmente in rapporto alla peculiarità del sito e degli edifici e quindi giudicato compatibile o meno. In presenza di più pubblici esercizi potrà essere prevista una soluzione unitaria. Ove vi siano più esercizi commerciali adiacenti, la lunghezza (in facciata) per ciascuna veranda non può superare quella corrispondente dei locali di pertinenza. La veranda e le sue pertinenze accessibili al pubblico devono osservare tutte le prescrizioni in materia di superamento di barriere architettoniche ivi compresa la dotazione di spazi fruibili da portatori di handicap in carrozzella. Gli eventuali impianti di areazione o condizionamento, gruppi elettrogeni ed altre apparecchiature similari di servizio alla struttura, dovranno essere posizionati in modo tale da non arrecare disturbo alla circolazione pedonale e alla quiete pubblica e dovranno in ogni caso essere opportunamente protetti ed inseriti nella struttura in modo tale da non arrecare pregiudizio estetico e sotto il profilo della sicurezza. Tali apparecchiature dovranno essere indicate in progetto e comunque l'installazione o modifica delle stesse dovrà essere oggetto di esame in sede di rilascio della autorizzazione. Per quanto attiene le caratteristiche igienico-sanitarie si richiamano integralmente le disposizioni della normativa sanitaria vigente.
6. Caratteristiche costruttive dei pergolati e gazebo. Altezza massima m. 3,00. La struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno, metallo o ghisa a sostegno di piante rampicanti. La struttura che non dovrà avere ne grondaie ne pluviali non può essere tamponata. É ammessa invece la copertura con materiali di facile smontaggio non rigido quali stuoie, in canna bambù o legno o similari, oppure tela con l'aggiunta di materiali necessari al contenimento delle emissioni acustiche.
7. Le strutture di cui ai presenti commi 5 e 6 dovranno essere sottoposte, ad esclusiva cura e responsabilità del concessionario e titolare dell'autorizzazione, ad opportuna manutenzione. La responsabilità penale e civile per eventuali danni arrecati a terzi o cose resta a carico del concessionario/autorizzato. Qualsiasi modifica da apportare alle strutture suddette (forma, quantità, dimensioni, colori) dovrà essere preventivamente autorizzata. L'occupazione è in ogni caso possibile solo a seguito del rilascio della relativa concessione di suolo pubblico, previa verifica di conformità con le norme di legge e di regolamento e con gli strumenti di pianificazione e di programmazione in vigore, nonché del permesso di costruire (ovvero della presentazione della Denuncia di Inizio Attività – D.I.A.). E' facoltà dell'Autorità competente vietare le occupazioni sia di tipo A sia di tipo B che sono in contrasto con le caratteristiche peculiari dei luoghi per i quali è stata richiesta l'occupazione.

ART. 46 - NORME PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGROTURISTICA

1. Le attività agrituristiche sono regolate dal TITOLO X della L.R. n. 31/08 e dagli art. 59, 60 e 61 della L.R. 12/05.

ART. 47 - NORME PER L'ESERCIZIO DELLA VENDITA DELLA STAMPA QUOTIDIANA E PERIODICA

1. Le modalità e le condizioni per la vendita della stampa quotidiana e periodica sono regolate dal D.Lgs. 24.4.2001 n. 170 e dalla D.C.R. del 10.7.2002 n. 7/0549.
2. Ai sensi del comma 8 dell'art. 6 dell'Allegato A alla D.C.R. del del 10.7.2002 n. 7/0549, in mancanza di vigenza e validità del Piano di Localizzazione di cui all'art. 6 sempre del D. Lgs. 170/01, non possono essere rilasciate nuove autorizzazioni di cui al comma 2 dell'art. 2 del D.Lgs. 24.4.2001 n. 170 per lo svolgimento delle attività di vendita della stampa quotidiana e periodica sia in punti di vendita esclusivi sia in punti di vendita non esclusivi.

ART. 48 - NORME PER L'ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI STRADALI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI

1. Le modalità e le condizioni per l'istallazione degli impianti e per l'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti sono regolate dalla L.R. N. 6 del 02.02.10e dal "Programma di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti" di cui la D.C.R. del 15.12.2004 n. 7/1137.
2. Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dal comma 2 dell'art. 8 della L.R. N. 6 del 02.02.10, di seguito vengono individuati i criteri urbanistici, i requisiti e le caratteristiche urbanistiche delle aree sulle quali possono essere istallati i nuovi impianti di distribuzione carburanti o realizzare le ristrutturazioni degli impianti esistenti.
3. L'istallazione di nuovi impianti, l'ampliamento, la ristrutturazione e la straordinaria manutenzione degli impianti esistenti è vietata nei nuclei di antica formazione e nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola.
4. Negli altri ambiti è consentita l'istallazione di nuovi impianti, l'ampliamento, la ristrutturazione e la straordinaria manutenzione degli impianti esistenti nel rispetto di quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada (D. Lgs. 285/92) in ordine alla visibilità nelle intersezioni stradali e di eventuali vincoli specifici paesaggistici.
5. L'istallazione di nuovi impianti potrà avvenire solo all'interno di Piani Attuativi.
6. Tutti i progetti che riguardano nuovi impianti, l'ampliamento, la ristrutturazione e la straordinaria manutenzione degli impianti esistenti sono sottoposti al parere della Commissione per il paesaggio di cui all'art. 81 della L.R. 12/05.

TITOLO VI
NORME PARTICOLARI E FINALI

ART. 49 - VOLUMI TECNICI, IMPIANTISTICI ED IMPIANTI INDUSTRIALI

1.Ai fini del presente articolo, si definiscono:

a) volumi tecnici impiantistici: i vani e gli spazi con specifica ed esclusiva destinazione strettamente necessari a contenere, a prescindere dalla collocazione, le apparecchiature degli impianti tecnici a servizio dei fabbricati (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.),

b) Impianti tecnologici: impianti termici, elettrici, condizionamento dell'aria, captazione e trasformazione dell'energia solare, di raccolta e sgombero dei rifiuti, idrici, telefonici, ed i vani tecnici (cunicoli, cavedi, intercapedini) dedicati specificamente ed esclusivamente al passaggio di canalizzazioni, tubazioni e condotte, da costruirsi fuori o entro terra;

c) Impianti industriali: impianti necessari ai fini del compimento del ciclo produttivo, canalizzazioni, tubazioni, condotte, camini, silos, cisterne e similari, non comportanti la permanenza di persone, anche coperti e con protezione perimetrale aperta almeno su tre lati;

2. La realizzazione delle opere di cui al comma precedente deve risultare compatibile con le caratteristiche del contesto in cui esse si collocano ed è subordinata a titolo abilitativo edilizio secondo le vigenti disposizioni di legge. I manufatti di cui al presente articolo non sono computati ai fini della verifica dei parametri edilizi ed urbanistici, salvo quanto previsto dal comma 5 del presente articolo e dal codice civile.

3.Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas e le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione dell'energia elettrica debbono essere realizzate in sottosuolo compatibilmente con le caratteristiche tecniche degli impianti, prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione; nel caso di incompatibilità con la realizzazione in sottosuolo, il progetto dovrà essere accompagnato da relazione tecnica asseverata, a firma di tecnico impiantista abilitato.

4. I volumi tecnici impiantistici di cui alla lettera a) aventi altezza superiore a m 2,80 all'estradosso della soletta di copertura dovranno rispettare la distanza minima tra fabbricati pari a dieci metri, derogabile all'interno di piani attuativi; al contrario, i fabbricati aventi altezza uguale o inferiore a m 2,80, possono essere realizzati a confine, mentre, ai fini delle distanze da fabbricati vengono assimilati alle costruzioni accessorie di cui all'art. 4 comma 10 delle presenti norme e non assoggettati, pertanto, all'art. 103 comma 1-bis della L.R. 12/05.

5.Gli impianti industriali di cui alla lettera c) sono equiparati ai volumi tecnici impiantistici di cui ai commi precedenti; qualora coperti, dovrà essere soddisfatta la verifica del rapporto di copertura. Nel caso in cui tali manufatti fronteggino aree in cui la residenza è ammessa senza limitazioni, dovranno essere rispettate le distanze di m 5 dal confine di proprietà e di m 10 dalle pareti finestrate. Nei casi di altre aree, le distanze da rispettare dovranno essere di m 2,50 dal confine, qualora tali manufatti non siano fronteggiati da pareti finestrate, e di m 5 dal confine, nel caso in cui invece lo siano.

In tutti i casi ferme ed inderogabili le eventuali maggiori distanze previste dalle normative di settore (prevenzione incendi, rumore, emissioni in atmosfera, etc.).

ART. 50 - FABBRICATI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO

1.Le opere abusive, legittimate tramite il rilascio di autorizzazione o concessione o permessi di costruire in sanatoria, ai sensi del titolo IV della Legge n° 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, anche se in contrasto con le norme degli strumenti urbanistici vigenti, possono essere oggetto di trasformazione edilizia secondo le prescrizioni degli artt. 11 e 12 delle presenti norme. Possono sempre altresì essere accorpate le pertinenze comunque autorizzate o legittimate per conseguire un miglioramento estetico e funzionale dell'edificio e per consentire una migliore utilizzazione degli spazi, nel solo rispetto delle distanze disciplinate dal Codice Civile.

2.Le costruzioni sanate mediante le procedure autorizzative o concessorie previste dalla legge, potranno usufruire, ove consentito dalle norme di zona, di incrementi di volume e superficie utile.
3.Qualora i manufatti come sopra sanati ricadono entro fasce di rispetto stradale, cimiteriali, ecc., l'eventuale accorpamento delle opere pertinenziali o accessorie, è consentito solo previo trasferimento al di fuori dalle fasce di rispetto.
4.In tale ultima ipotesi sono consentite comunque costruzioni in aderenza e possono essere presentate soluzioni progettuali unitarie tra più proprietari confinanti.

ART. 51 - RECUPERO DI SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI

1.Le norme del presente articolo si applicano ai soli interventi di recupero di sottotetti ai fini abitativi di cui al Capo I del TITOLO IV della L.R. 12/05.
2.Con il termine sottotetto si identifica lo spazio destinato a solaio della costruzione, ossia il vano compreso tra l'ultimo piano abitabile della casa e il tetto, di solito adibito a ripostiglio o sgombero. Tale spazio sottotetto, contenuto nella sagoma dell'edificio sottostante al netto di balconi, gronde, ecc. é comprensivo di qualsiasi ulteriore suddivisione/partizione sia orizzontale che verticale esistente tra la soletta di copertura dell'ultimo piano abitativo del fabbricato e la copertura.
3.Il recupero abitativo dei sottotetti, anche in caso di modifica delle altezze in gronda e/o al colmo non deve osservare le distanze delle presenti NdP, deve risultare comunque rispettoso delle distanze prescritte nel Codice Civile e della distanza minima tra i fabbricati di m. 10.
4.Le eventuali modifiche alla copertura sono ammesse solo ai fini di garantire che l'altezza media ponderale sia pari a ml. 2,40.
5.Ne consegue che il recupero abitativo del sottotetto, in quanto disposto da una norma di "deroga", non comporta la realizzazione di un nuovo piano abitabile, per cui non vi é superamento della preesistente altezza dell'edificio.
6.La distanza minima tra costruzioni nelle istanze di recupero di sottotetti ai fini abitativi non può essere inferiore a metri 3,00 conformemente a quanto prescritto dal Codice Civile.
7.La distanza minima dal confine per i recuperi di sottotetti ai fini abitativi non può essere inferiore a metri 1,50 conformemente a quanto prescritto dal Codice Civile. In caso di preesistente costruzione a confine é ammessa la possibilità di sopralzare il muro a confine, nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile unicamente per raggiungere un'altezza media ponderale interna pari a ml. 2,40**.**
8.Ai sensi del comma 1 quater dell'art. 65 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, nei nuclei di antica formazione, negli edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente o il paesaggio, nonché per i beni storico-artistici monumentali individuati dalle tavole di cui all'art. 2 delle presenti NdP, non trovano applicazione le norme contenute nel Capo I del TITOLO IV della L.R. 12/05, limitatamente a quanto previsto al comma 1 dell'art. 64 del TITOLO stesso. Sono eventualmente ammessi solo interventi relativi all'apertura di nuove finestre nel prospetto o di lucernari alle condizioni di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 24 delle presenti NdP.

ART. 52 - EDIFICI ESISTENTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (ATU)

1.Fino all'adozione degli strumenti urbanistici attuativi degli ambiti di trasformazione urbanistica, gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi previsti alle lettere a), b) c) e d) dell'art. 27 della L.R. 12/05, con l'obbligo del mantenimento della destinazione d'uso esistente. In caso di presenza di abitazioni esistenti mono o bifamiliari, è possibile l'applicazione dell'art. 12, comma 1.1 entro il limite complessivo di 60 mq di S.L.P. per unità immobiliare, e/o il cambio di destinazione d'uso da altra destinazione ad abitazione.

ART. 53 - NORME TRANSITORIE DI RACCORDO CON IL PRECEDENTE PRG

1.Le le presenti NdP non si applicano alle Domande di Permesso di Costruire e alle D.I.A. presentate entro la data del 29 giugno 2009 (data della pubblicazione per l'acquisizione del parere delle forze economiche e sociali), complete di documentazione utile per l'istruttoria comunale di procedibilità purché il rilascio del Permesso o il conseguimento dell'efficacia della D.I.A. avvenga entro la data di approvazione definitiva del presente Piano delle Regole. Per tali interventi sono fatte salve le normative del previgente PRG.

2.La disciplina di cui al precedente comma viene applicata anche alle varianti a tutti gli interventi in corso e derivanti da procedure abilitative autorizzate in vigenza del precedente PRG , fatta salva la facoltà di applicare le NdP qualora più favorevoli.
3.Fino alla scadenza dei singoli Piani Attuativi di cui al precedente art. 18 comma 1, sia vigenti, sia approvati in regime del precedente PRG, sono fatte salve al loro interno tutte le specifiche prescrizioni; alle relative istanze edilizie già presentate entro il 29 giugno 2009 si applicano le disposizioni di cui ai precedenti commi 1 e 2; successivamente alla scadenza dei singoli P.A. saranno applicabili le presenti NdP con riferimento ad aree non soggette a Piano Attuativo, fatti salvi tutti gli obblighi convenzionali per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e per ogni altro adempimento e impegno sottoscritti con la Pubblica Amministrazione.
4.Le istanze presentate allo Sportello Unico per le Attività Produttive, di cui al D.lgs.31 marzo 1998 n.112 e al D.P.R. 447/1998 s.m.i. che prevedono varianti allo strumento urbanistico previgente e di cui è stata conclusa la Conferenza di Servizi, mantengono le specifiche previsioni anche se in contrasto con le presenti NdP.

ART. 54 - MODALITÀ' DI ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME

1.Le presenti norme sostituiscono totalmente e quindi abrogano le Norme Tecniche di Attuazione del previgente Piano Regolatore Generale e tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e siano con le presenti incompatibili ad esclusione di quanto disciplinato nel precedente art. 53 .
2.Le presenti norme entrano in vigore a seguito della pubblicazione dell'atto di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.
3.Dalla data della delibera di adozione in Consiglio Comunale si applicano le misure di salvaguardia obbligatorie previste per legge.
4.Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi del Capo IV° della Legge n° 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni prescinderà, nei termini e nelle limitazioni della legge stessa, dal rispetto delle presenti norme.
5. Fino allo scadere dei sette anni dalla data di entrata in vigore delle presenti N.d.P. può essere adottato e approvato quanto previsto dalla delibera del C.C. n.5 del 26.1.2006 riguardante una proposta di Programma Integrato di Intervento descritta dagli elaborati depositati in data 14.11.2008 ed integrati in data 23.1.2009 e 2.3.2009 con l'avvertenza che venga garantito un adeguato percorso pedonale con l'area di proprietà comunale posta a nord che risponda a criteri di sicurezza e concreta agibilità. Al termine del periodo sopra indicato si applicheranno le previsioni indicate dal presente Piano di Governo del Territorio.
6. Fino allo scadere dei sette anni dalla data di entrata in vigore delle presenti N.d.P. può essere adottato e approvato quanto previsto dalla delibera del C.C. n.10 del 6.2.2007 riguardante una proposta di Programma Integrato di Intervento. Al termine del periodo sopra indicato si applicheranno le previsioni indicate dal presente Piano di Governo del Territorio.

Tabella A (art. 10)	CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO

1. residenza e servizi alla residenza	**1.1 Residenza:** abitazioni; residence/case albergo; camere ammobiliate, bed&brekfast, residenze di turismo stanziale; studi professionali ed affini. **1.2 Servizio alla residenza:** esercizi di vicinato; attività di somministrazione di alimenti e bevande; artigianato di servizio (arrotini; barbieri; ciclo riparatori; decoratori; elettricisti; estetisti; falegnami; fotografi; idraulici; laboratori odontotecnici; lavanderie/stirerie/tintorie; legatorie; orafi; panettieri; parrucchieri; pasticcieri; pellicceri; radio riparatori; restauratori; sarti/sartorie; stuccatori; tappezzieri; torrefazioni di caffè; vetrai/corniciai; ecc.); massaggiatori; istituti di bellezza/palestre ed impianti per la ginnastica estetico-curativa; ambulatori e laboratori per analisi mediche; servizi sociali e culturali; assicurazioni; agenzie immobiliari; sportelli aperti al pubblico; gallerie d'arte; alberghi/locande; ostelli; rivendite di giornali e riviste; farmacie; tabaccai; agenzie di viaggio; sedi di associazioni e sedi di partito; club privati; sportelli bancari e postali; autorimesse pubbliche o private; attività similari. **1.3. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:** uffici amministrativi pubblici; istituzioni e fondazioni pubbliche e private; case di riposo; terminal trasporti pubblici; biblioteche; cinematografi; teatri; sale per lo spettacolo; collegi; convitti; asili nido e scuole materne; scuole di ogni ordine e grado, comunque gestite; palestre ed attrezzature sportive pubbliche e private, chiuse o all'aperto, per il gioco e lo sport; centri di orientamento; parcheggi; mercato pubblico e/o di quartiere; presidi per la sicurezza pubblica; attività similari.
2. attività non residenziale	**2.1 attività di produzione** tutte le attività produttive compatibili con le norme sanitarie ad esclusione delle attività produttive di tipo agricolo; magazzini e depositi per la logistica; attività di parking. **2.2 attività terziarie** medie strutture di vendita, centri commerciali; uffici direzionali; sale espositive e spazi espositivi all'aperto; centro congressi; discoteche/locali notturni; agenzie ippiche; sale gioco.
3. attività di tipo agricolo	residenze dell'imprenditore agricolo come definito dal punto 3 dell'Allegato A della L.R. n. 31/08 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; allevamento (anche di animali domestici); florovivaismo, agriturismo, attività similari.
attività di cui occorre una specifica individuazione urbanistica	
edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi di cui agli artt. 70, 71 e 72 L.R. 12/05	
attività ricettive all'aria aperta di cui all'art. 51 L.R. 15/07 (vedi il precedente art. 38, comma 5)	

SCHEDA D'AMBITO scheda n. 1

tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina

nuova costruzione = lettera e), comma 1, art. 27, LR 12/05

modalità di attuazione
edilizio diretto di cui all'art. 1, comma 6, lettera a) delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP
Rc 1/3
If 0,20 mq/mq
H max 9,00 - **H min** 3,00

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP
tra i fabbricati art. 873 e seguenti del Codice Civile
dai confini min ml. 5,00

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP
discoteche, locali notturni, agenzie ippiche, sale da gioco e attività similari, attività artigianali e industriali di produzione insalubri, nocive, inquinanti e moleste, aventi una superficie superiore mq 50 di SLP, e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole; sono salvaguardati gli immobili esistenti con destinazione d'uso come sopra indipendentemente dalla superficie.

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art.4, comma 12 delle NdP
dovrà essere previsto in posizione comodamente accessibile e direttamente aperto su spazio pubblico almeno 1 posto auto ogni unità immobiliare.
Qualora si presenti un lotto non direttamente prospiciente lo spazio pubblico, la dotazione sarà soddisfatta tramite realizzazione di posto auto esterno alla recinzione di proprietà; solo a fronte della dimostrata impossibilità di reperire detto posto auto esterno alla recinzione ma non prospiciente lo spazio pubblico, lo stesso potrà essere monetizzato.

norme particolari
E' ammessa la possibilità di incrementare l'indice fondiario fino a 0,30 mq/mq attraverso l'impiego di "diritti edificatori" determinati in applicazione del criterio perequativo e compensativo di cui all'art. 16, comma 8 delle presenti NdP; nel caso di raggiungimento pieno di tale incremento, si ha diritto ad un ulteriore incremento di 0,07 mq/mq.

SCHEDA D'AMBITO scheda n. 2

tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina

intervento di ristrutturazione = lettera d), comma 1, art. 27, LR 12/05

modalità di attuazione
edilizio diretto: art. 1, comma 6, lettera a) delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP
Rc esistente
If esistente
H max esistente maggiorato di m 3,00 - **H min** esistente

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP
tra i fabbricati esistente
dai confini esistente

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP
discoteche, locali notturni, agenzie ippiche, sale da gioco e attività similari, attività artigianali e industriali di produzione insalubri, nocive, inquinanti e moleste, aventi una superficie superiore mq 50 di SLP, e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole; sono salvaguardati gli immobili esistenti con destinazione d'uso come sopra indipendentemente dalla superficie.

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art.4, comma 12 delle NdP
1 posto auto per ogni unità immobiliare

norme particolari
nessuna

SCHEDA D'AMBITO scheda n. 3

tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina

nuova costruzione in lotto già edificato previa demolizione dell'esistente

modalità di attuazione
edilizio diretto: art. 1, comma 6, lettera a) delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP
Rc 1/3 o esistente
If 0,20 mq/mq o esistente
H max 9,00 o esistente - **H min** 3,00 o esistente

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP
tra i fabbricati art. 873 e seguenti del Codice Civile
dai confini min ml. 5,00

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP
discoteche, locali notturni, agenzie ippiche, sale da gioco e attività similari, attività artigianali e industriali di produzione insalubri, nocive, inquinanti e moleste, aventi una superficie superiore mq 50 di SLP, e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole; sono salvaguardati gli immobili esistenti con destinazione d'uso come sopra indipendentemente dalla superficie.

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art.4, comma 12 delle NdP
1 posto auto per ogni unità immobiliare

norme particolari
nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione sia a destinazione non residenziale e la nuova costruzione sia residenziale, la **Slp** esistente viene incrementata del 50% se l'intervento viene realizzato mediante pianificazione attuativa di cui all'art. 1, comma 5, lettera b) delle NdP; al fine di dare concreta attuazione a tali premialità volumetriche, l'altezza massima realizzabile è elevata di ulteriori 3 m, a condizione che tra l'ultimo piano abitabile ed il tetto non siano interposte solette . In tal caso nella convenzione dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree per servizi o la loro monetizzazione nella misura minima prevista dall'art. 17 comma 5 delle NdP e non trova applicazione quanto previsto dall'art. 12 delle NdP.

E' ammessa la possibilità di incrementare l'indice fondiario fino a 0,30 mq/mq attraverso l'impiego di "diritti edificatori" determinati in applicazione del criterio perequativo e compensativo di cui all'art. 16, comma 8 delle presenti NdP; nel caso di raggiungimento pieno di tale incremento, si ha diritto ad un ulteriore incremento di 0,07 mq/mq.

SCHEDA D'AMBITO scheda n. 4

tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina: permanenza di tipologia tradizionale

Nuova costruzione e ristrutturazione

modalità di attuazione
edilizio diretto: art. 1, comma 6, lettera a) delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP
Rc 1/3 o esistente
If 0,30 mq/mq o esistente
H max esistente o m 6,00 - **H min** esistente

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP
tra i fabbricati esistente o art. 873 e seguenti del Codice Civile
dai confini esistente o ml. 5,00

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP
tutte tranne la residenza ed assimilate alla residenza di cui al punto 1.1 della tabella A allegata alle presenti norme e attrezzature sportive. Sono fatte salve eventuali destinazioni d'uso diverse se legittimamente esistenti.

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art.4, comma 12 delle NdP
1 posto auto per ogni unità immobiliare

norme particolari
E' ammessa la possibilità di incrementare l'indice fondiario fino a 0,35 mq/mq attraverso l'impiego di "diritti edificatori" determinati in applicazione del criterio perequativo e compensativo di cui all'art. 16, comma 8 delle presenti NdP; nel caso di raggiungimento pieno di tale incremento, si ha diritto ad un ulterore incremento di 0,05 mq/mq.
Gli interventi debbono essere effettuate, per quanto possibile, nel rispetto di quanto specificato per "la *disciplina urbanistica-edilizia nei nuclei di antica formazione*", in particolare dall'art. 27 delle NdP.

SCHEDA D'AMBITO scheda n. 5

tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina: aree edificate soggette a riqualificazione e riconversione

ristrutturazione e ampliamento

modalità di attuazione
edilizio diretto: art. 1, comma 6, lettera a) delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP
Rc 2/3 o esistente
If 1,20 mq/mq o esistente
H max 12,00 - **H min** 4,50 o esistente

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP
tra i fabbricati zero o ml. 10,00 o esistente
dai confini zero o ml. 10,00 o esistente
se il confine di proprietà coincide con il limite d'ambito = m. 10 o esistente

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP
residenza ed assimilate alla residenza di cui al punto 1.1 della tabella A allegata alle presenti norme, compresi gli alloggi dei custodi o proprietari; agenzie ippiche, sale da gioco e attività similari.

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art.4, comma 12 delle NdP
dovrà essere previsto in posizione comodamente accessibile e direttamente aperto su spazio pubblico almeno 1 posto auto ogni unità immobiliare

demolizione con recupero della Slp demolita

norme particolari
La Slp esistente e demolita, da calcolarsi ai sensi del precedente art. 4, comma 1.3, può essere trasferita all'interno del medesimo ambito o all'interno di aree non residenziali di cui alla successiva scheda n. 6 e realizzata con le modalità e prescrizioni contenute nella medesima scheda n. 6 e/o nei comuni contermini interessati dalla delocalizzazione.

L'area rimasta libera sarà utilizzata per la realizzazione di giardini urbani e/o per la realizzazione di attrezzature al servizio delle attività non residenziali.

SCHEDA D'AMBITO scheda n. 6

tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina
aree con funzione non residenziale

nuova costruzione = lettera e), comma 1, art. 27, LR 12/05

modalità di attuazione
pianificazione attuativa: art. 1, comma 6, lettera b) delle NdP
intervento edilizio diretto per lotti di superficie inferiore a mq 3.000 ed isolati, non adiacenti ad aree libere: **art. 1, comma 6, lettera a) delle NdP**

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP
Rc 2/3
It 1,00 mq/mq
H max 15,00 - **H min** 4,50

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP
tra i fabbricati zero o ml. 10,00
dai confini zero o ml. 5,00
se il confine di proprietà coincide con il limite d'ambito = m. 10

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP
attività agricole; residenza ed assimilate alla residenza di cui al punto 1.1 della tabella A allegata alle presenti norme se superiore ai mq. 150 di **Slp** per ogni intervento non residenziale; in ogni caso, è esclusa qualsiasi tipo di residenza, compresi gli alloggi dei custodi o proprietari, per le aree poste all'interno della curva determinante il vincolo aeronautico assunta per l'individuazione delle aree oggetto di accordo quadro Malpensa - delocalizzazione

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art.4, comma 12 delle NdP
20% della **Slp** di cui:
- per attività di produzione almeno il 20% dovrà essere previsto in posizione comodamente accessibile e direttamente aperto su spazio pubblico con un minimo di 1 posto auto ogni unità immobiliare
- per attività terziarie almeno il 40% dovrà essere previsto in posizione comodamente accessibile e direttamente aperto su spazio pubblico con un minimo di 1 posto auto ogni unità immobiliare

Qualora si presenti un lotto non direttamente prospiciente lo spazio pubblico, la dotazione sarà soddisfatta tramite realizzazione di posto auto esterno alla recinzione di proprietà; solo a fronte della dimostrata impossibilità di reperire detto posto auto esterno alla recinzione ma non prospiciente lo spazio pubblico, lo stesso potrà essere monetizzato.

SCHEDA D'AMBITO scheda n. 6

tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina
aree con funzione non residenziale

nuova costruzione = lettera e), comma 1, art. 27, LR 12/05

modalità di attuazione
pianificazione attuativa: art. 1, comma 6, lettera b) delle NdP
intervento edilizio diretto per lotti di superficie inferiore a mq 3.000 ed isolati, non adiacenti ad aree libere: **art. 1, comma 6, lettera a) delle NdP**

norme particolari
Nella convenzione dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree per servizi o la loro monetizzazione, nella misura del 10% della Slp per insediamenti industriali ed artigianali. Per insediamenti commerciali vedi art.42 delle presenti norme.

L'insediamento deve prevedere lungo i confini d'ambito una barriera vegetata .
L'area non pavimentata deve essere sistemata a giardino urbano .

Per comprovate esigenze tecnologiche sono ammesse altezze diverse dall'altezza massima (H max) indicata per gli impianti tecnologici e produttivi degli edifici. In tal caso si dovrà avere cura di mettere in atto una serie di presidi architettonici-ambientali atti a mitigare l'impatto ambientale.

SCHEDA D'AMBITO scheda n. 7

tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina
aree con funzione non residenziale

ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti

modalità di attuazione
edilizio diretto: art. 1, comma 6, lettera a) delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP
Rc 2/3 o esistente
If 0,60 mq/mq o esistente
H max 9,00 o esistente - **H min** 4,50 o esistente

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP
tra i fabbricati zero o ml. 10,00
dai confini zero o ml. 5,00
se il confine di proprietà coincide con il limite d'ambito = m. 10

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP
attività agricole; residenza ed assimilate alla residenza di cui al punto 1.1 della tabella A allegata alle presenti norme se superiore ai mq. 150 di **Slp** per ogni intervento non residenziale; in ogni caso, è esclusa qualsiasi tipo di residenza, compresi gli alloggi dei custodi o proprietari, per le aree poste all'interno della curva determinante il vincolo aeronautico assunta per l'individuazione delle aree oggetto di accordo quadro Malpensa - delocalizzazione

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art.4, comma 12 delle NdP
dovrà essere previsto in posizione comodamente accessibile e direttamente aperto su spazio pubblico almeno 1 posto auto ogni nuova unità immobiliare
Qualora si presenti un lotto non direttamente prospiciente lo spazio pubblico, la dotazione sarà soddisfatta tramite realizzazione di posto auto esterno alla recinzione di proprietà; solo a fronte della dimostrata impossibilità di reperire detto posto auto esterno alla recinzione ma non prospiciente lo spazio pubblico, lo stesso potrà essere monetizzato.

norme particolari
Ove le condizioni dell'edificato lo consentisse, l'insediamento deve prevedere lungo i confini d'ambito una barriera vegetata .
L'area non pavimentata deve essere sistemata a giardino urbano .

Per comprovate esigenze tecnologiche sono ammesse altezze diverse dall'altezza massima (H max) indicata per gli impianti tecnologici e produttivi degli edifici. In tal caso si dovrà avere cura di mettere in atto una serie di presidi architettonici-ambientali atti a mitigare l'impatto ambientale.

SCHEDA D'AMBITO scheda n. 8

tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina:
spazi pubblici e di uso pubblico

nuova costruzione, ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti

modalità di attuazione
quelle previste per la realizzazione di opere di urbanizzazione

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP
Rc definito dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione
If definito dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione
H max - H min definita dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP
tra i fabbricati e dai confini, definite dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP
Tutte ad eccezione di quelle riconducibili alla realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le attrezzature a servizio del personale addetto e la residenza per il personale di custodia.

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art.4, comma 12 delle NdP
definita dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione

norme particolari
In tali aree trova applicazione, in alternativa all'esproprio ai sensi delle vigenti leggi, l'istituto della compensazione urbanistica: in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area, un indice virtuale di 0,15 mq/mq trasferibili su aree edificabili all'interno del tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina e all'interno degli APC.
Nel caso in cui l'area risultasse libera da esistenti attrezzature e di proprietà dell'Amministrazione Comunale, trova applicazione l'istituto della perequazione urbanistica: l'Amministrazione Comunale può alienare la capacita edificatoria riconosciuta a tale area di 0,3 mq/mq che potrà essere trasferita su aree edificabili all'interno del tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina su aree edificabili private ricomprese nei piani attuativi degli ambiti APC e degli ambiti con funzioni non residenziali.

SCHEDA DI EDIFICIO scheda n. 9

beni storico-artistici monumentali

restauro = lettera c), comma 1, art. 27, LR 12/05

modalità di attuazione
edilizio diretto: art. 1, comma 6, lettera a) delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP
Rc esistente
If esistente
H max - H min esistente

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP
tra i fabbricati esistente
dai confini esistente

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP
discoteche, locali notturni, agenzie ippiche, sale da gioco e attività similari, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art.4, comma 12 delle NdP
nessuna

norme particolari
qualora il bene sia soggetto a tutela ai sensi del D. Lgs. 22.1.04, n. 42, è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 21 del predetto decreto legislativo;
sono vietati INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA come descritti alla lettera b), comma 1, art. 27, LR 12/05 e INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA come descritti alla lettera d), comma 1, art. 27, LR 12/05;
le opere di restauro debbono essere effettuate, per quanto possibile, con i criteri del restauro scientifico nel rispetto delle prescrizioni della "carta del restauro" (C.M. del 6.4.1972 N.177) ed in particolare nel rispetto di quanto specificato per "la condotta dei restauri architettonici" e per "la tutela dei centri storici".

SCHEDA DI EDIFICIO scheda n. 10

tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina:
nucleo di antica formazione

RESTAURO AMBIENTALE

Edifici di valore storico ed architettonico significativi che si configurano come punti nodali consolidati dei tessuti storici

manutenzione ordinaria = lettera a), comma 1, art. 27, LR 12/05;
manutenzione straordinaria = lettera b), comma 1, art. 27, LR 12/05;
restauro = lettera c), comma 1, art. 27, LR 12/05

modalità di attuazione
edilizio diretto: art. 1, comma 6, lettera a) delle NdP

interventi non consentiti
sono vietati INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA di cui alla lettera d), comma 1, art. 27, LR 12/05;

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP
tra i fabbricati esistente
dai confini esistente

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP
discoteche, locali notturni, agenzie ippiche, sale da gioco e attività similari, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art.4, comma 12 delle NdP
1 posto auto per ogni unità immobiliare

norme particolari
1 - Porticati, loggiati, archi e volte non possono essere eliminati ne tamponati.
2 - Nelle facciate interne possono essere praticate nuove aperture e modificate quelle esistenti purché non vengano alterati gli elementi di cui al precedente punto 1 e venga rispettata la morfologia originaria (allineamento orizzontale e verticale e dimensionamento).
3 - E' permesso variare la quota dell'ultimo solaio ai fini di un miglioramento della utilizzazione del sottotetto.
4 - Deve essere mantenuto l'andamento generale dei tetti e l'eventuale recupero dei sottotetti esistenti deve avvenire senza alterazione delle pendenze, delle linee di gronda e di colmo e con eventuale introduzione di serramenti non sporgenti dalle falda di copertura

SCHEDA DI EDIFICIO scheda n. 11

tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina:
nucleo di antica formazione

RECUPERO AMBIENTALE

Edifici di interesse documentario ed ambientale che costituiscono in larga misura i tessuti storici che presentano al contempo l'esigenza di salvaguardia ambientale e trasformazione edilizia statico-igienica.

manutenzione ordinaria = lettera a), comma 1, art. 27, LR 12/05;
manutenzione straordinaria = lettera b), comma 1, art. 27, LR 12/05;
restauro = lettera c), comma 1, art. 27, LR 12/05
ristrutturazione edilizia = lettera d), comma 1, art. 27, LR 12/05

modalità di attuazione
edilizio diretto: art. 1, comma 6, lettera a) delle NdP

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP
tra i fabbricati esistente
dai confini esistente

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP
discoteche, locali notturni, agenzie ippiche, sale da gioco e attività similari, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art.4, comma 12 delle NdP
1 posto auto per ogni unità immobiliare

norme particolari
1 - conservazione dei muri perimetrali, volumi ed altezza originaria (gronda e colmo);
2 - possibilità di modeste traslazioni dei solai interni;
3 - conservazione dell'impianto generale architettonico delle facciate con apertura anche di nuove finestre purché coerenti con la morfologia originaria (allineamento orizzontale e verticale e dimensionamento);
4 - conservazione dell'andamento originario dei tetti e delle falde, con possibilità di allineamento all'edificio adiacente più alto;
5 – eventuali chiusure dei porticati, loggiati, spazio a fienile sono consentite mediante elementi trasparenti posati all'interno del filo dei pilastri strutturali o risolte in maniera da lasciare leggibili gli elementi caratterizzanti l'impianto originario.

SCHEDA DI EDIFICIO scheda n. 12

tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina:
nucleo di antica formazione

RECUPERO EDILIZIO

Edifici di epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio (o che hanno subito interventi radicali in tal senso) che comunque presentano caratteri compatibili con il contesto.

manutenzione ordinaria = lettera a), comma 1, art. 27, LR 12/05;
manutenzione straordinaria = lettera b), comma 1, art. 27, LR 12/05;
restauro = lettera c), comma 1, art. 27, LR 12/05
ristrutturazione edilizia = lettera d), comma 1, art. 27, LR 12/05

modalità di attuazione
edilizio diretto: art. 1, comma 6, lettera a) delle NdP

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP
tra i fabbricati esistente
dai confini esistente

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP
discoteche, locali notturni, agenzie ippiche, sale da gioco e attività similari, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art.4, comma 12 delle NdP
1 posto auto per ogni unità immobiliare

norme particolari
1 - conservazione del volume d'ingombro e delle linee di gronda, salvo allineamento all'edificio adiacente più alto.
2 - possibilità di mutare le aperture.
3 - possibilità di traslare i solai.

Occorre ricondurre l'intera progettazione dell'intervento alla reintroduzione di caratteristiche costruttive e tipologiche tipiche del contesto.

SCHEDA DI EDIFICIO scheda n. 13

tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina:
nucleo di antica formazione

RECUPERO - RICOSTRUZIONE

Edifici di epoca recente o privi di particolare valore architettonico.

manutenzione ordinaria = lettera a), comma 1, art. 27, LR 12/05;
manutenzione straordinaria = lettera b), comma 1, art. 27, LR 12/05;
restauro = lettera c), comma 1, art. 27, LR 12/05
ristrutturazione edilizia = lettera d), comma 1, art. 27, LR 12/05

modalità di attuazione
edilizio diretto: art. 1, comma 6, lettera a) delle NdP

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP
tra i fabbricati esistente
dai confini esistente

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP
discoteche, locali notturni, agenzie ippiche, sale da gioco e attività similari, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art.4, comma 12 delle NdP
1 posto auto per ogni unità immobiliare

norme particolari
Gli interventi di ricostruzione edilizia possono comportare la realizzazione di organismi anche diversi da quelli preesistenti a condizione che non vengano superati i limiti di SLP, altezze preesistenti, salvo allineamento all'edificio adiacente più alto, e distanze preesistenti, .

SCHEDA DI EDIFICIO scheda n. 14

tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina:
nucleo di antica formazione

DEMOLIZIONE CON POSSIBILE RECUPERO

Edifici o parti di esse la cui presenza non è ammissibile dal punto di vista ambientale o igienico – sanitario

manutenzione straordinaria = lettera b), comma 1, art. 27, LR 12/05;
demolizione con recupero della Slp demolita

modalità di attuazione
edilizio diretto: art. 1, comma 6, lettera a) delle NdP

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP
tra i fabbricati esistente
dai confini esistente

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP
discoteche, locali notturni, agenzie ippiche, sale da gioco e attività similari, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art.4, comma 12 delle NdP
1 posto auto per ogni unità immobiliare

norme particolari
Sia gli INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA sia gli INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE MEDIANTE DEMOLIZIONE devono perseguire l'obiettivo dichiarato della riqualificazione ambientale ed urbana ed in particolare devono possedere le presenti caratteristiche:
1 - struttura di provata solidità, decorosa, con l'esclusione assoluta di impiego di parti in lamiera, lastre ondulate in materiale plastico o simili, coperture comprese;
2 - copertura a falde inclinate provvista di sporto di gronda, con linea di colmo all'estradosso non superiore a m. 2,50 dal piano di spiccato

SCHEDA DI EDIFICIO scheda n. 15

tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina:
nucleo di antica formazione

DEMOLIZIONE

Edifici o parti di esse la cui presenza non è ammissibile dal punto di vista ambientale o igienico – sanitario

demolizione
modalità di attuazione edilizio diretto: art. 1, comma 6, lettera a) delle NdP
norme particolari la demolizione dovrà essere prevista in qualsiasi richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività riferita all'edificio annesso o adiacente.

SCHEDA DI EDIFICIO scheda n. 16

edifici con caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente o il paesaggio

ristrutturazione e ampliamento

modalità di attuazione
edilizio diretto: art. 1, comma 6, lettera a) delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP
Rc 1/3 o esistente
If 0,20 o esistente
H max esistente
H min esistente

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP
tra i fabbricati esistente
dai confini esistente

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP
discoteche, locali notturni, agenzie ippiche, sale da gioco e attività similari, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art.4, comma 12 delle NdP
Limitatamente agli interventi di ampliamento, ove le condizioni dell'edificato lo consentissero e qualora lo spazio per parcheggi previsti ai sensi della L. 24 marzo 1989, n°122 superi i mq. 40,00, almeno il 30% di tale parcheggio dovrà essere previsto in posizione comodamente accessibile e direttamente aperto su spazio pubblico.
Qualora si presenti un lotto non direttamente prospiciente lo spazio pubblico, la dotazione sarà soddisfatta tramite realizzazione di posto auto esterno alla recinzione di proprietà; solo a fronte della dimostrata impossibilità di reperire detto posto auto esterno alla recinzione ma non prospiciente lo spazio pubblico, lo stesso potrà essere monetizzato.

norme particolari
Per le MODALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI (elementi di vulnerabilità e di rischio, categorie compatibili di trasformazione) vedere le schede dal n° 17 al n° 22 relative alle TIPOLOGIE EDILIZIE allegate alle presenti norme.

TIPOLOGIE EDILIZIE scheda n. 17

edifici con caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente o il paesaggio

TIPO CASCINA: edificio in linea a corpo semplice, costituito da più cellule basi, a due piani, con destinazione perlopiù residenziale

MODALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI

elementi di vulnerabilità e di rischio

perdita degli elementi caratterizzanti il tipo:
corpo semplice ed in linea; porticati e loggiati se esistenti; tetto a due falde; serialità ed allineamento delle aperture; rapporto con la strada

modificazione e/o eliminazione degli elementi fondativi del tipo:
forma, numero e dimensioni delle aperture per cellula base; porticati e loggiati se esistenti; ballatoio con ringhiera; area libera a cortile fronteggiante il lato esposto al sole

introduzione di elementi estranei:
falde e gronde intermedie nelle facciate; recinzioni con zoccolatura se non finalizzate a stralciare eventuali pertinenze di nuovi edifici

categorie compatibili di trasformazione

eventuali nuovi volumi solo ed esclusivamente come ulteriore aggiunte di cellule base o volumi che comunque si integrino in modo tale da mantenere coerente la partitura ; recupero delle primitive partiture originarie in caso di manomissioni successive mediante operazioni di riallineamento delle aperture ed eliminazione di superfetazioni interventi di riorganizzazione degli spazi interni, compresa la formazione di scale interne di collegamento; recupero dei sottotetti esistenti senza alterazione delle pendenze, ; eventuali chiusure dei porticati e loggiati mediante pareti finestrate posate all'interno del filo dei pilastri strutturali o risolte in maniera da lasciare leggibili gli elementi caratterizzanti dell'impianto originario; interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con eventuale sostituzione di elementi edilizi coerenti con l'aspetto paesaggistico

TIPOLOGIE EDILIZIE scheda n. 18

edifici con caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente o il paesaggio

TIPO RUSTICO: edificio in linea a corpo semplice, costituito da più cellule basi, a due piani, in casi rarissimi ad un piano solo, con destinazione perlopiù gia' rurale, stalla o magazzino al piano terra e fienile al piano superiore

MODALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI

elementi di vulnerabilità e di rischio

perdita degli elementi caratterizzanti il tipo:
corpo semplice ed in linea; tetto a due falde; posizionamento di eventuali aperture eventuale rapporto con la strada

modificazione e/o eliminazione degli elementi fondativi del tipo:
forma, numero e dimensioni delle eventuali aperture; assenza di pareti di tamponamento lato cortile al piano superiore; solaio superiore dell'ultimo piano coincidente con la copertura a falde inclinate; intradosso della copertura a vista

introduzione di elementi estranei:
falde e gronde intermedie nelle facciate;
recinzioni con zoccolatura se non finalizzate a stralciare eventuali pertinenze di nuovi edifici

categorie compatibili di trasformazione
eventuali nuovi volumi solo ed esclusivamente come ulteriore aggiunte di cellule base o volumi che comunque si integrino in modo tale da mantenere coerente la partitura; recupero delle primitive partiture originarie in caso di manomissioni successive mediante operazioni di riallineamento delle aperture ed eliminazione di superfetazioni; interventi di riorganizzazione degli spazi interni, compresa la formazione di scale interne di collegamento; eventuali chiusure degli spazi privi di tamponamento mediante pareti finestrate posate all'interno del filo dei pilastri strutturali o risolte in maniera da lasciare leggibili gli elementi caratterizzanti dell'impianto originario; interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con eventuale sostituzione di elementi edilizi coerenti con l'aspetto paesaggistico

TIPOLOGIE EDILIZIE scheda n. 19

edifici con caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente o il paesaggio

TIPO IN LINEA: edificio in linea a corpo semplice, a due piani, in casi rari a tre piani, con destinazione residenziale

MODALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI

elementi di vulnerabilità e di rischio

perdita degli elementi caratterizzanti il tipo:
corpo semplice ed in linea; porticati e loggiati se esistenti; tetto a quattro falde; serialità ed allineamento delle aperture; rapporto con la strada

modificazione e/o eliminazione degli elementi fondativi del tipo:
forma, numero e dimensioni delle aperture; ballatoio con ringhiera e mensole decorate porticati e loggiati se esistenti; area libera a cortile e/o a giardino/orto fronteggiante il lato esposto al sole

introduzione di elementi estranei:
; falde e gronde intermedie nelle facciate; recinzioni con zoccolatura se non finalizzate a stralciare eventuali pertinenze di nuovi edifici.

categorie compatibili di trasformazione

eventuali nuovi volumi solo ed esclusivamente come ulteriore aggiunte di cellule base o volumi che comunque si integrino in modo tale da mantenere coerente la partitura ; recupero delle primitive partiture originarie in caso di manomissioni successive mediante operazioni di riallineamento delle aperture ed eliminazione di superfetazioni; eliminazione di superfetazioni
interventi di riorganizzazione degli spazi interni; recupero dei sottotetti esistenti senza alterazione delle pendenze, eventuali chiusure dei porticati e loggiati mediante pareti finestrate posate all'interno del filo dei pilastri strutturali o risolte in maniera da lasciare leggibili gli elementi caratterizzanti dell'impianto originario ; interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con eventuale sostituzione di elementi edilizi coerenti con l'aspetto paesaggistico

TIPOLOGIE EDILIZIE scheda n. 20

edifici con caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente o il paesaggio

TIPO VILLINO - VILLINO '900: edificio costituito da uno o piu' piani a cui si accede tramite una serie di gradini esterni

MODALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI

elementi di vulnerabilità e di rischio

perdita degli elementi caratterizzanti il tipo:
serialità ed allineamento delle aperture
rapporto con la strada

modificazione e/o eliminazione degli elementi fondativi del tipo:
forma, decorazione delle aperture
sistema di ingresso con eventuali elementi decorati
area libera a giardino tra edificio e strada

introduzione di elementi estranei:
, ballatoi e scale esterne
falde e gronde intermedie nelle facciate
recinzioni con zoccolatura se non finalizzate a stralciare eventuali pertinenze di nuovi edifici .

categorie compatibili di trasformazione

recupero delle primitive forme originarie in caso di manomissioni successive mediante operazioni di riallineamento delle aperture ed eliminazione di superfetazioni; interventi di riorganizzazione degli spazi interni; recupero dei sottotetti esistenti senza alterazione delle pendenze, eventuali chiusure dei porticati e loggiati mediante pareti finestrate posate all'interno del filo dei pilastri strutturali o risolte in maniera da lasciare leggibili gli elementi caratterizzanti dell'impianto originario; interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con eventuale sostituzione di elementi edilizi coerenti con l'aspetto paesaggistico

SCHEDA D'AMBITO scheda n. 21

tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina
aree con funzione non residenziale destinate alla media distribuzione, alimentare e non

ristrutturazione di edifici esistenti

modalità di attuazione
edilizio diretto: art. 1, comma 6, lettera a) delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP
Rc esistente
If esistente
H max esistente

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP
tra i fabbricati zero o ml. 10,00
dai confini zero o ml. 5,00
se il confine di proprietà coincide con il limite d'ambito = m. 10

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP
attività agricole; residenza ed assimilate alla residenza di cui al punto 1.1 della tabella A allegata alle presenti norme se superiore ai mq. 150 di **Slp** per ogni intervento non residenziale;esercizi di commercio di vicinato.

norme particolari
In caso di cambio di destinazione d'uso, le eventuali aree o dotazione aggiuntive per attrezzature pubbliche dovute per la nuova destinazione nel rispetto degli articoli 17, 42 e 45 delle presenti NdP, potranno essere assolte mediante monetizzazione. Il primo cambio d'uso comporta la verifica della dotazione di aree nella misura integrale prevista dalla presente normativa di piano in relazione all'uso previsto.

Alcuni esempi di elementi costruttivi più tipologicamente significativi, riscontrati nei nuclei di antica formazione coerenti con il tessuto che si è andato configurando e che quindi possono essere assunti come “esempi” per gli interventi di qualsiasi tipo da eseguirsi nei nuclei di antica formazione stessi. *art. 30, comma 21*

Comune di Ferno

Porte 1

Alcuni esempi di elementi costruttivi più tipologicamente significativi, riscontrati nei nuclei di antica formazione coerenti con il tessuto che si è andato configurando e che quindi possono essere assunti come “esempi” per gli interventi di qualsiasi tipo da eseguirsi nei nuclei di antica formazione stessi. *art. 30, comma 21*

Comune di Ferno

Porte 2

Alcuni esempi di elementi costruttivi più tipologicamente significativi, riscontrati nei nuclei di antica formazione coerenti con il tessuto che si è andato configurando e che quindi possono essere assunti come “esempi” per gli interventi di qualsiasi tipo da eseguirsi nei nuclei di antica formazione stessi. *art. 30, comma 21*

Comune di Ferno

Finestre

Alcuni esempi di elementi costruttivi più tipologicamente significativi, riscontrati nei nuclei di antica formazione coerenti con il tessuto che si è andato configurando e che quindi possono essere assunti come “esempi” per gli interventi di qualsiasi tipo da eseguirsi nei nuclei di antica formazione stessi. *art. 30, comma 21*

Comune di Ferno

Portoni

Alcuni esempi di elementi costruttivi più tipologicamente significativi, riscontrati nei nuclei di antica formazione coerenti con il tessuto che si è andato configurando e che quindi possono essere assunti come “esempi” per gli interventi di qualsiasi tipo da eseguirsi nei nuclei di antica formazione stessi. *art. 30, comma 21*

Comune di Ferno

Androni

Alcuni esempi di elementi costruttivi più tipologicamente significativi, riscontrati nei nuclei di antica formazione coerenti con il tessuto che si è andato configurando e che quindi possono essere assunti come “esempi” per gli interventi di qualsiasi tipo da eseguirsi nei nuclei di antica formazione stessi. *art. 30, comma 21*

Comune di Ferno

Varie

AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

PERIMETRAZIONE AMBITO

LEGENDA DEI VINCOLI

MALPENSA: Limite fascia A

MALPENSA: Limite fascia B

zone di rispetto delle infrastrutture

Elettrodotto

gasdotto (media pressione)

fascia di rispetto cimiteriale

ASSETTO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO

F4 - classe di fattibilità 4 - rischio molto elevato

F3 - classe di fattibilità 3 - rischio elevato

F2 - classe di fattibilità 2 - rischio medio

F1 - classe di fattibilità 1 - rischio moderato

Fascia d'esondazione fluviale TR500

Fascia d'esondazione fluviale TR100

1 - sabbie e limi terrazzati passanti a ghiaie e ciottoli in matrice sabbiosa

2 - ghiaie e sabbie in matrice limosa con rari ciottoli

3 - ghiaie e sabbie grossolane con ciottoli eterogenei

orlo di scarpata naturale/gradino morfologico

Aree a piu' alta vulnerabilita' della falda

Localizzazione pozzi idrici pubblici

Zona di rispetto dei pozzi idrici pubblici attivi

Aree esterne al ciglio di sponda dei corsi d'acqua - 10m (r.d. 523/1904)

Area a caratteristiche geotecniche meno favorevoli

area interessata da attivita' estrattiva attiva o quiescente

PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL TICINO

Perimetro I.C. del P.T.C.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE - VARESE

Aree critiche

Corridoi Ecologici

Fasce tampone

Corridoi fluviali da riqualificare

PIANO TERRITORIALE D'AREA MALPENSA L.R.12/99

perimetro aeroporto della malpensa

zona di inedificabilita' assoluta

zona con pendenza 1:7

piano orizzonatale

piano del verde malpensa 2000

piano di avvicinamento con pendenza 1:50 fino al raggiungimento dell'altezza di 45m sul livello medio dell'aeroporto

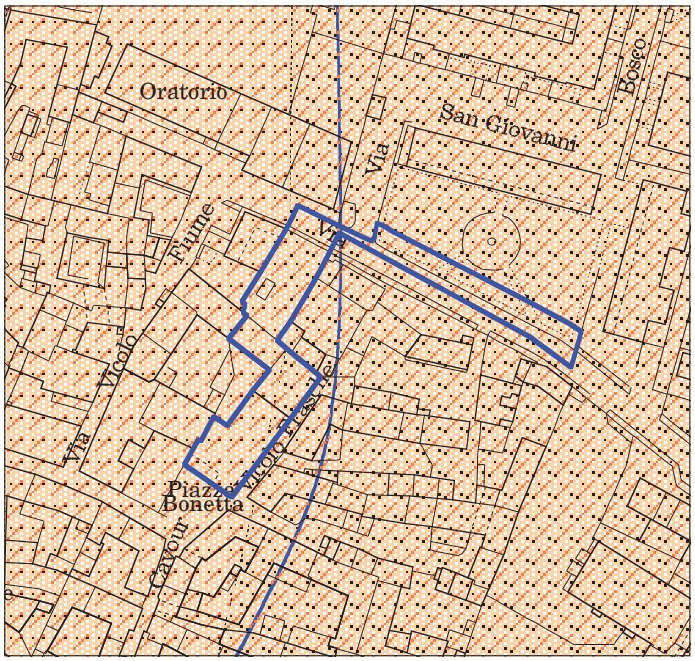
Per quanto riguarda la viabilità prevista negli ambiti di progettazione coordinata si rimanda all'elaborato PR 5

AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEDA **APC 1**

Localizzazione *Via Fiume*

Superficie 1.580,00 mq



Localizzazione, scala 1:2.000

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE	
S.l.p. previste, abitanti insediabili	**S.l.p. 133 mq abitanti 3**
S.l.p. aggiuntiva	
Totale abitanti	**3**
Rapporti di copertura	1 / 3
Altezze (max / min)	
Destinazioni d'uso non ammissibili	discoteche, locali notturni, artigianato e industriale di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, agricolo
CONTENUTI DELLA CONVENZIONE	
Aree di cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	300,00 mq per aree a parcheggio
Altri accordi da convenire tra i contraenti	altezza del colmo non superiori all'edificio a ovest dell'ambito

Vincoli presenti	Piano Malpensa- piano orizzontale Geologo - sabbie e limi terrazzati passanti a ghiaie e ciottoli in matrice sabbiosa Geologo - ghiaie e sabbie in matrice limosa con rari ciottoli Geologo - classe di fattibilità 3 - con consistenti limitazioni Geologo - classe di fattibilità 2 - con modeste limitazioni Geologo - area a caratteristiche geotecniche meno favorevoli Geologo - orlo di scarpata naturale/gradino morfologico Geologo - z4a - Zona con depositi alluvionali e/o fluvio - glaciali granulari e/o coesivi zona a rischio archeologico

AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEDA **APC 2**

Localizzazione *Via Quarto*

Superficie 6.180,00 mq

Localizzazione, scala 1:2.000

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE	
S.l.p. previste	S.l.p. attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale 1.020 mq S.l.p. non residenziale pari all'esistente
Totale abitanti	**0**
Rapporti di copertura	1 / 3 da riferirsi al lotto inerente la nuova edificazione mentre per l'esistente corrisponde con i fabbricati esistenti
Altezze (max / min)	max 9,00 m / min 3,00 m
Destinazioni d'uso non ammissibili	discoteche, locali notturni, artigianato e industriale di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, agricolo
CONTENUTI DELLA CONVENZIONE	
Aree di cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	1.300 mq di parcheggio convenzionato per permettere l'utilizzo dello stesso anche agli utenti del vicino plesso scolastico. non è consentiata la monetizzazione di tale area
Altri accordi da convenire tra i contraenti	Demolizione dell'edificio in fregio a via Quarto, allargamento di via Quarto, realizzazione della pista ciclabile e cessione gratuita delle relative aree all' A.C.. Previsione di una media struttura di vendita di massimo 600 mq di vendita alimentare, oppure per l'insediamento di nuove medie strutture di vendita non alimentare

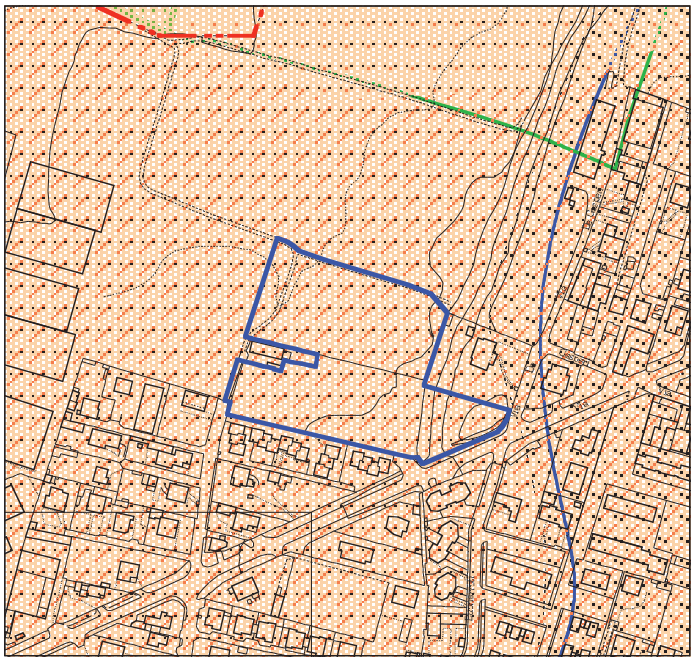
Vincoli presenti	Piano Malpensa- piano orizzontale Geologo - ghiaie e sabbie in matrice limosa con rari ciottoli Geologo - classe di fattibilità 2 - con modeste limitazioni Geologo - z4a - Zona con depositi alluvionali e/o fluvio - glaciali granulari e/o coesivi

AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEDA **APC 03**

Localizzazione *Via V Martiri*

Superficie 15.197,00 mq



Localizzazione, scala 1:5.000

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE	
S.l.p. previste, abitanti insediabili	**S.l.p. 2.086 mq abitanti 41**
S.l.p. aggiuntiva	**S.l.p. 2.533 mq**
Incremento di S.l.p.	**S.l.p. 1.013 mq**
Totale abitanti	**111**
Rapporti di copertura	1 / 3
Altezze (max / min)	max 12,50 m / min 3,00 m
Destinazioni d'uso non ammissibili	discoteche, locali notturni, artigianato e industriale di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, agricolo
CONTENUTI DELLA CONVENZIONE	
Aree di cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	2.000,00 mq
Altri accordi da convenire tra i contraenti	5.640 per il ripristino dell'area boscata e della barriera vegetata. Aree vegetate, specie arboree ed arbustive autoctone, eventualmente sulle adiacenti aree agricole

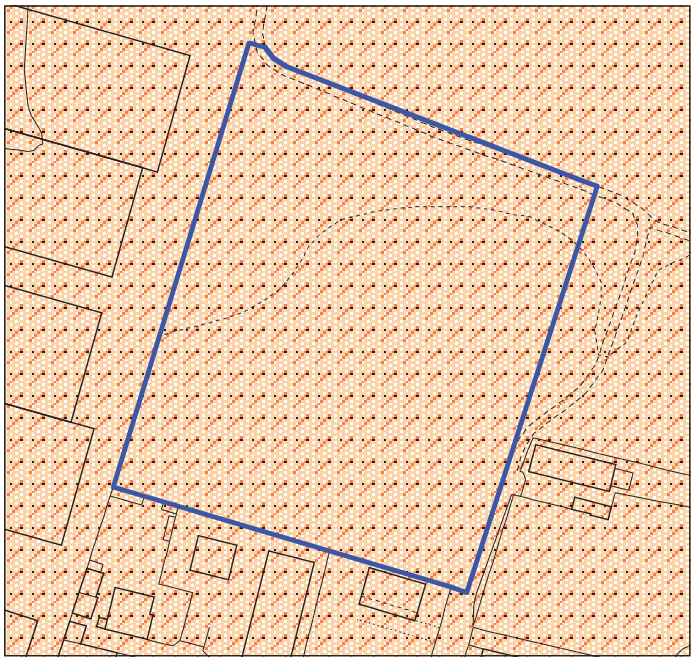
Vincoli presenti	Piano Malpensa- piano orizzontale Geologo - ghiaie e sabbie in matrice limosa con rari ciottoli Geologo - classe di fattibilità 2 - con modeste limitazioni Geologo - z4a - Zona con depositi alluvionali e/o fluvio - glaciali granulari e/o coesivi

AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEDA **APC 04**

Localizzazione *Via V Martiri*

Superficie 11.500,00 mq



Localizzazione, scala 1:2.000

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE	
S.l.p. previste, abitanti insediabili	**S.l.p. 1.150 mq abitanti 23**
S.l.p. aggiuntiva	**S.l.p. 2.300 mq**
Incremento di S.l.p.	**S.l.p. 767 mq**
Totale abitanti	**84**
Rapporti di copertura	1 / 3
Altezze (max / min)	max 12,50 m / min 3,00 m
Destinazioni d'uso non ammissibili	discoteche, locali notturni, artigianato e industriale di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, agricolo
CONTENUTI DELLA CONVENZIONE	
Aree di cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	1.520,00 mq
Altri accordi da convenire tra i contraenti	4.860 per il ripristino dell'area boscata e della consigliata barriera vegetata sul lato ovest. Aree vegetate, specie arboree ed arbustive autoctone, eventualmente sulle adiacenti aree agricole

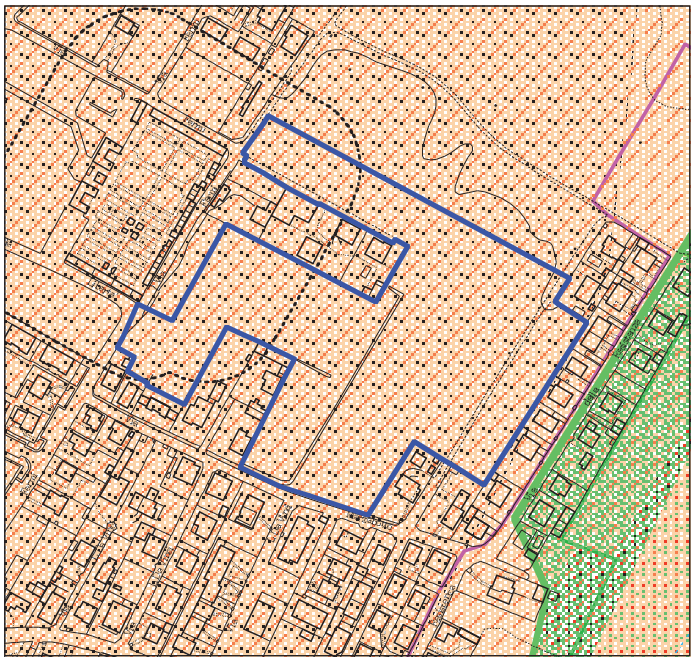
Vincoli presenti	Piano Malpensa- piano orizzontale Geologo - ghiaie e sabbie in matrice limosa con rari ciottoli Geologo - classe di fattibilità 2 - con modeste limitazioni Geologo - z4a - Zona con depositi alluvionali e/o fluvio - glaciali granulari e/o coesivi

AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEDA **APC 05**

Localizzazione *Via Marzabotto*

Superficie 39.540,00 mq



Localizzazione, scala 1:5.000

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE	
S.l.p. previste, abitanti insediabili	**S.l.p. 3.954 mq abitanti 80**
S.l.p. aggiuntiva	**S.l.p. 7.908 mq**
Incremento di S.l.p.	**S.l.p. 2.636 mq**
Totale abitanti	**290**
Rapporti di copertura	1 / 3
Altezze (max / min)	max 12,50 m / min 3,00 m
Destinazioni d'uso non ammissibili	discoteche, locali notturni, artigianato e industriale di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, agricolo
CONTENUTI DELLA CONVENZIONE	
Aree di cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	12.270 mq per area salvaguardia cimiteriale
Altri accordi da convenire tra i contraenti	ERP per una S.F. di 7.500 mq corrispondenti ad ulterore S.l.p. di 1.500 mq. abitanti insediabili 30. Aree vegetate, specie arboree ed arbustive autoctone, eventualmente sulle adiacenti aree agricole

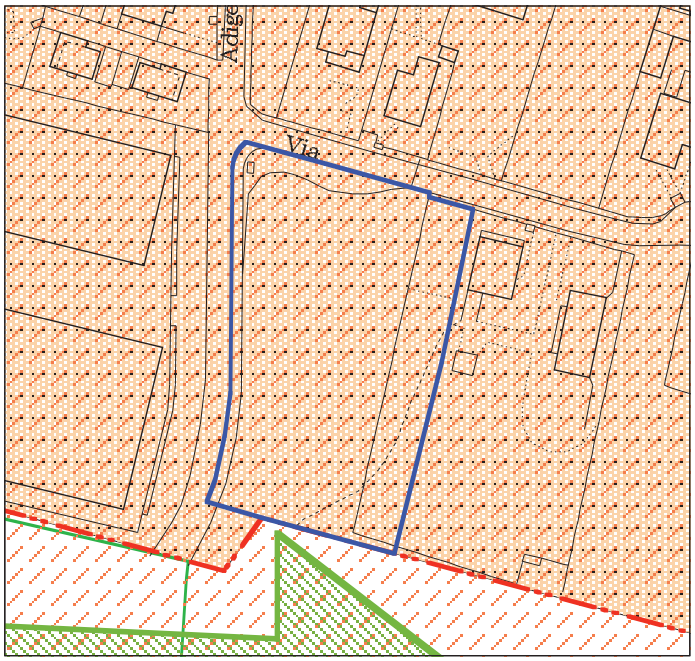
Vincoli presenti	Piano Malpensa- piano orizzontale Geologo - ghiaie e sabbie in matrice limosa con rari ciottoli Geologo - classe di fattibilità 3 - con consistenti limitazioni Geologo - area a caratteristiche geotecniche meno favorevoli Geologo - z4a - Zona con depositi alluvionali e/o fluvio - glaciali granulari e/o coesivi. Zona di rispetto cimiteriale

AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEDA **APC 06**

Localizzazione *Via Adige*

Superficie 5.380,00 mq



Localizzazione, scala 1:2.000

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE	
S.l.p. previste, abitanti insediabili	**S.l.p. 717 mq abitanti 14**
S.l.p. aggiuntiva	**S.l.p. 897 mq**
Incremento di S.l.p.	**S.l.p. 359 mq**
Totale abitanti	**39**
Rapporti di copertura	1 / 3
Altezze (max / min)	max 12,50 m / min 3,00 m
Destinazioni d'uso non ammissibili	discoteche, locali notturni, artigianato e industriale di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, agricolo
CONTENUTI DELLA CONVENZIONE	
Aree di cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	710 mq per aree verdi e parcheggi
Altri accordi da convenire tra i contraenti	ingresso da via Adige (a nord). Aree vegetate, specie arboree ed arbustive autoctone, eventualmente sulle adiacenti aree agricole

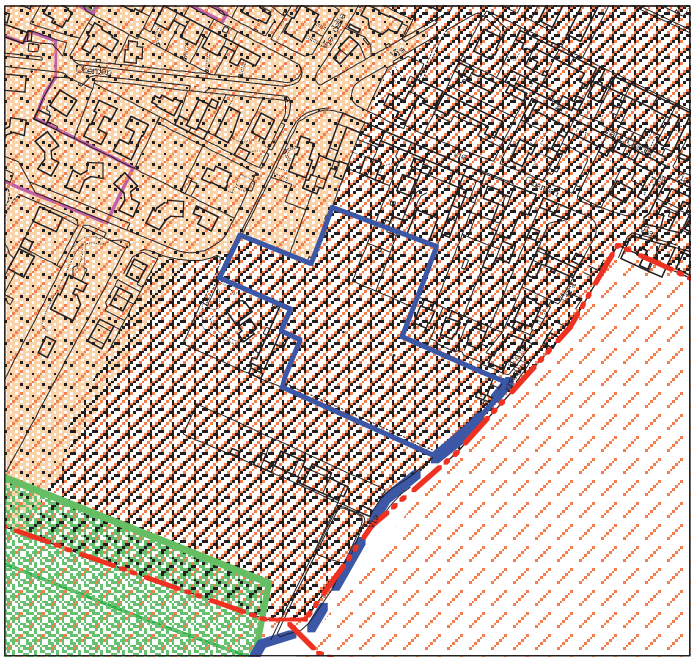
Vincoli presenti	Piano Malpensa- piano orizzontale Geologo - ghiaie e sabbie in matrice limosa con rari ciottoli Geologo - classe di fattibilità 2 - con modeste limitazioni Geologo - z4a - Zona con depositi alluvionali e/o fluvio - glaciali granulari e/o coesivi

AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEDA **APC 07**

Localizzazione *Via Arno*

Superficie 14.510,00 mq



Localizzazione, scala 1:5.000

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE	
S.l.p. previste, abitanti insediabili	**S.l.p. 2.135 mq abitanti 43**
S.l.p. aggiuntiva	**S.l.p. 2.418 mq**
Incremento di S.l.p.	**S.l.p. 967 mq**
Totale abitanti	**111**
Rapporti di copertura	1 / 3
Altezze (max / min)	max 12,50 m / min 3,00 m
Destinazioni d'uso non ammissibili	discoteche, locali notturni, artigianato e industriale di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, agricolo
CONTENUTI DELLA CONVENZIONE	
Aree di cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	1.990,00 mq per aree verdi e parcheggi
Altri accordi da convenire tra i contraenti	nuovo incrocio a "T" rovesciata su via Arno. Aree vegetate, specie arboree ed arbustive autoctone, eventualmente sulle adiacenti aree agricole

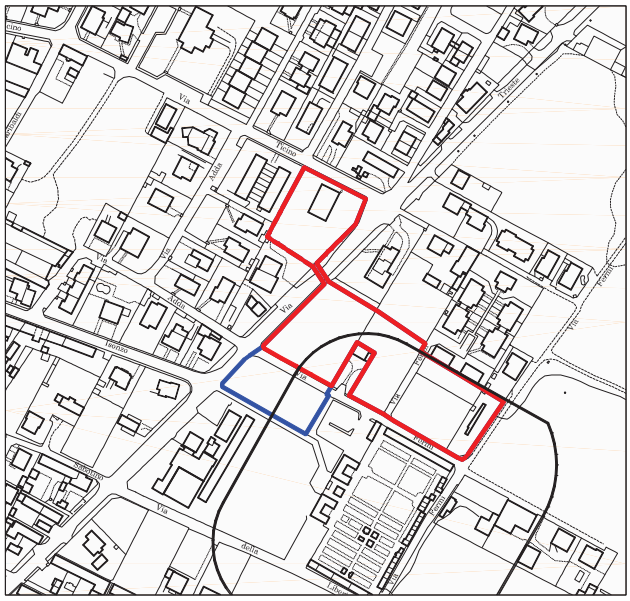
Vincoli presenti	Piano Malpensa- piano orizzontale Geologo - ghiaie e sabbie in matrice limosa con rari ciottoli Geologo - classe di fattibilità 3 - con consistenti limitazioni Geologo - area a caratteristiche geotecniche meno favorevoli Geologo - z4a - Zona con depositi alluvionali e/o fluvio - glaciali granulari e/o coesivi Gasdotto

AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEDA **APC 08**

Localizzazione *Via Trieste*

Superficie 11.949,00 mq



Localizzazione, scala 1:2.000

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE	
S.l.p. previste, abitanti insediabili	**S.l.p. 1.195 mq abitanti 24**
S.l.p. aggiuntiva	**S.l.p. 2.390 mq**
Incremento di S.l.p.	**S.l.p. 797 mq**
Totale abitanti	**88**
Rapporti di copertura	1 / 3
Altezze (max / min)	max 12,50 m / min 3,00 m
Destinazioni d'uso non ammissibili	discoteche, locali notturni, artigianato e industriale di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, agricolo
CONTENUTI DELLA CONVENZIONE	
Aree di cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	0,00 mq
Altri accordi da convenire tra i contraenti	

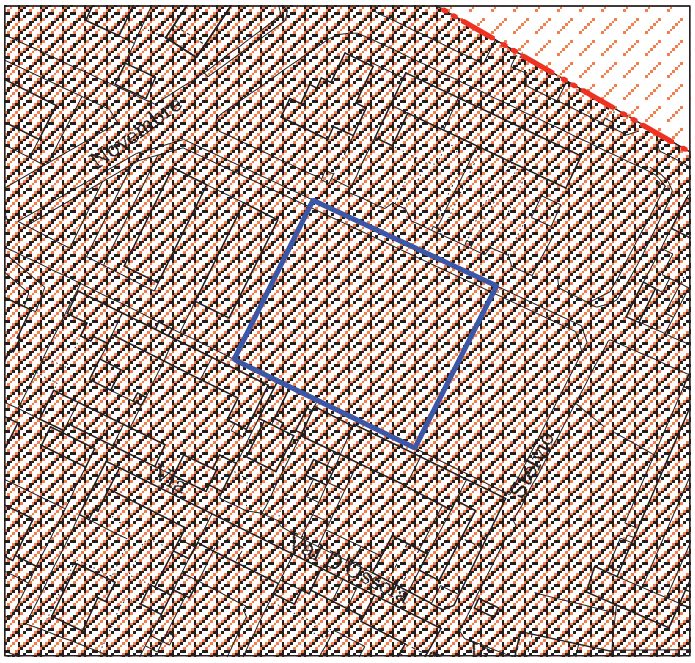
Vincoli presenti	Piano Malpensa- piano orizzontale e pericoli di cui alle mappe approvate da ENAC con dispositivo dirigenziale n. 013/IOP/MV/ del 07/11/2012 Geologo - ghiaie e sabbie in matrice limosa con rari ciottoli Geologo - classe di fattibilità 3 - con consistenti limitazioni Geologo - area a caratteristiche geotecniche meno favorevoli Geologo - z4a - Zona con depositi alluvionali e/o fluvio - glaciali granulari e/o coesivi Zona di rispetto cimiteriale

AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEDA **APC 09**

Localizzazione *Via Adamello*

Superficie 2.600,00 mq



Localizzazione, scala 1:2.000

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE	
S.l.p. previste, abitanti insediabili	**S.l.p. 1.300 mq abitanti 26**
S.l.p. aggiuntiva	
Totale abitanti	**26**
Rapporti di copertura	1 / 2
Altezze (max / min)	max 12,50 m / min 3,00 m
Destinazioni d'uso non ammissibili	discoteche, locali notturni, artigianato e industriale di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, agricolo
CONTENUTI DELLA CONVENZIONE	
Aree di cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	0,00 mq
Altri accordi da convenire tra i contraenti	un parcheggio per ogni unità abitativa

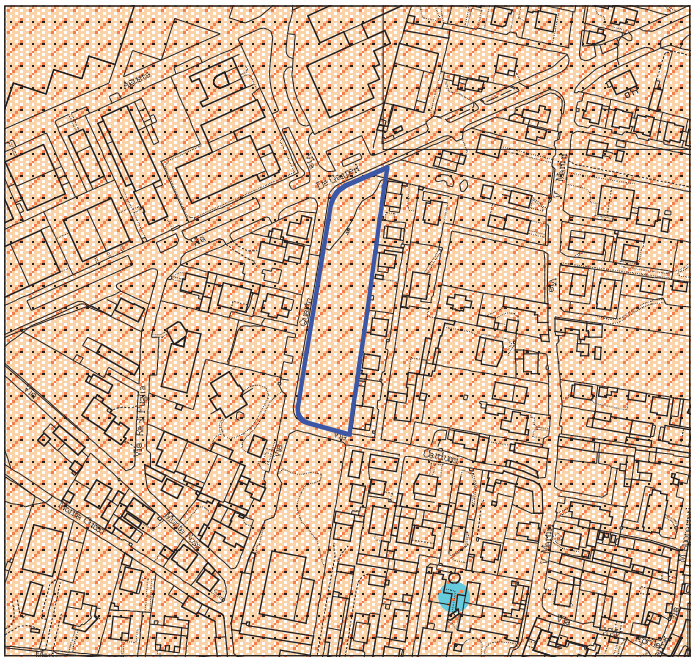
Vincoli presenti	Piano Malpensa- piano orizzontale Geologo - ghiaie e sabbie in matrice limosa con rari ciottoli Geologo - classe di fattibilità 3 - con consistenti limitazioni Geologo - area a caratteristiche geotecniche meno favorevoli Geologo - z4a - Zona con depositi alluvionali e/o fluvio - glaciali granulari e/o coesivi

AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEDA **APC 10**

Localizzazione *Via Quarto*

Superficie 5.740,00 mq



Localizzazione, scala 1:5.000

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE	
S.l.p. previste, abitanti insediabili	**S.l.p. 574 mq abitanti 11**
S.l.p. aggiuntiva	**S.l.p. 1.148 mq**
Incremento di S.l.p.	**S.l.p. 383 mq**
Totale abitanti	**42**
Rapporti di copertura	1 / 3
Altezze (max / min)	max 12,50 m / min 3,00 m
Destinazioni d'uso non ammissibili	discoteche, locali notturni, artigianato e industriale di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, agricolo
CONTENUTI DELLA CONVENZIONE	
Aree di cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	758,00 mq per aeree verdi e parcheggi
Altri accordi da convenire tra i contraenti	allargamento di via Carducci e Quarto e pista ciclabile

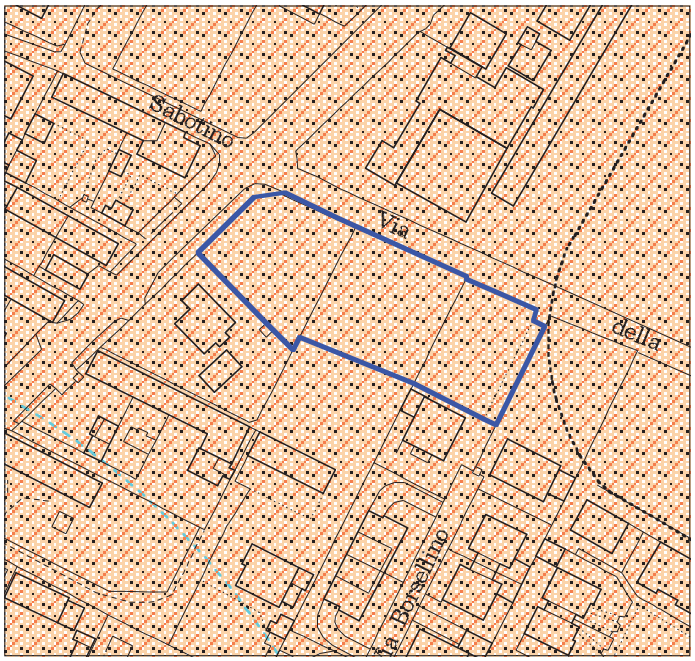
Vincoli presenti	Piano Malpensa- piano orizzontale Geologo - ghiaie e sabbie in matrice limosa con rari ciottoli Geologo - classe di fattibilità 2 - con modeste limitazioni Geologo - z4a - Zona con depositi alluvionali e/o fluvio - glaciali granulari e/o coesivi

AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEDA **APC 11**

Localizzazione *Via d. Libertà*

Superficie 2.740,00 mq



Localizzazione, scala 1:2.000

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE	
S.l.p. previste, abitanti insediabili	**S.l.p. 274 mq abitanti 5**
S.l.p. aggiuntiva	**S.l.p. 548 mq**
Incremento di S.l.p.	**S.l.p. 183 mq**
Totale abitanti	**20**
Rapporti di copertura	1 / 3
Altezze (max / min)	max 12,50 m / min 3,00 m
Destinazioni d'uso non ammissibili	discoteche, locali notturni, artigianato e industriale di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, agricolo
CONTENUTI DELLA CONVENZIONE	
Aree di cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	362,00 mq per aree verdi e parcheggi
Altri accordi da convenire tra i contraenti	

Vincoli presenti	Piano Malpensa- piano orizzontale Geologo - ghiaie e sabbie in matrice limosa con rari ciottoli Geologo - classe di fattibilità 3 - con consistenti limitazioni Geologo - area a caratteristiche geotecniche meno favorevoli Geologo - z4a - Zona con depositi alluvionali e/o fluvio - glaciali granulari e/o coesivi

AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA CONVENZIONATO

SCHEDA **APCC 1**

Localizzazione *Via Pedrotti*

Superficie 7.500,00 mq

Localizzazione, scala 1:5.000

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE	
S.l.p. previste, abitanti insediabili	**S.l.p. 1.125 mq**
S.l.p. aggiuntiva, proveniente da alienazione della capacità edificatoria di proprietà dell'A.C. (vedasi scheda 8)	**S.l.p. 1.125 mq**
S.l.p. complessiva obbligatoria	**S.l.p. 2.250 mq**
Totale abitanti	**45**
Rapporti di copertura	1 / 3
Altezze (max / min)	max 12,50 m / min 3,00 m
Destinazioni d'uso non ammissibili	tutti gli usi, ad esclusione di quello residenziale
CONTENUTI DELLA CONVENZIONE	
	Aree destinate a soddisfare il fabbisogno abitativo di soggetti appartenenti alle Forze dell'Ordine
Altri accordi da convenire tra i contraenti	Verifica standard in ragione di 18 mq per abitante, tramite realizzazione di un'area a parcheggio pubblico posta nella porzione a nord dell'ambito, in ragione di un posto auto per ogni unità abitativa
	Possibilità di realizzare il piano attuativo in più fasi, preceduto da un atto di indirizzo dell'Amministrazione Comunale con il quale vengono esplicitate le opere infrastrutturali di interesse comunale e l'assetto planivolumetrico di massima, consentendo successivamente l'attuazione, anche a stralci, dell'intervento nel rispetto degli obiettivi complessivi

Vincoli presenti

	Piano Malpensa- piano orizzontale P.T.C.P. - Ambito agricolo su macro classe F (Fertile) che il PGT individua come non più utilizzabili ai fini agricoli Geologo - unità B - ghiaie e sabbie in matrice limosa con rari ciottoli Geologo - classe di fattibilità 3 - con consistenti limitazioni Geologo - area a caratteristiche geotecniche meno favorevoli Geologo - z4a - Zona con depositi alluvionali e/o fluvio - glaciali granulari e/o coesivi