

COMUNE DI CASSOLNOVO (PV) 27023

Piazza Vittorio Veneto n. 12

Tel. 0381 928769 Fax. 0381 929175

p.iva 00477120182

sito internet comunale:

WWW.COMUNE.CASSOLNOVO.PV.IT

REGIONE LOMBARDIA - PROVINCIA DI PAVIA

COMUNE DI CASSOLNOVO

VARIANTE N. 1

PIANO DI GOVERNO

DEL TERRITORIO

PGT

ELABORATO AI SENSI DELLA

LEGGE REGIONALE N.12 DEL 2005 E S.M.I

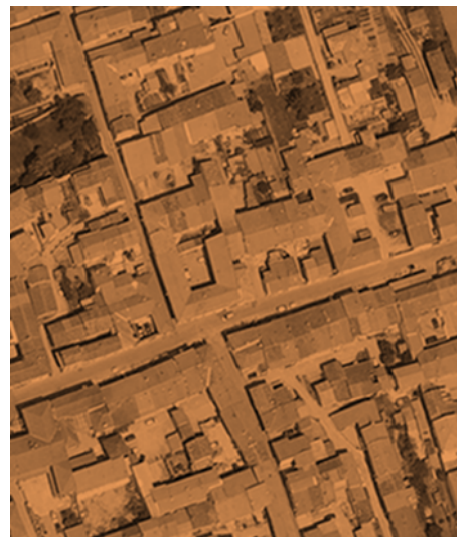
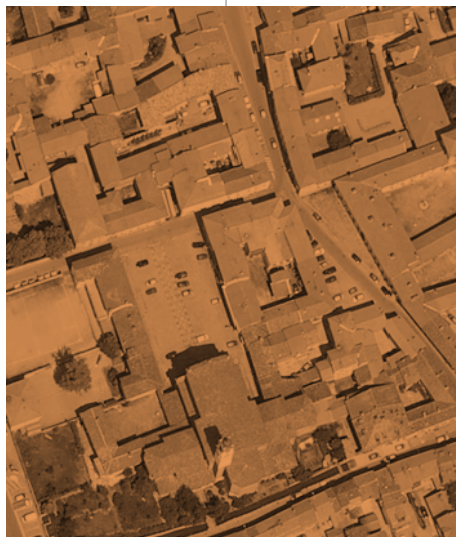
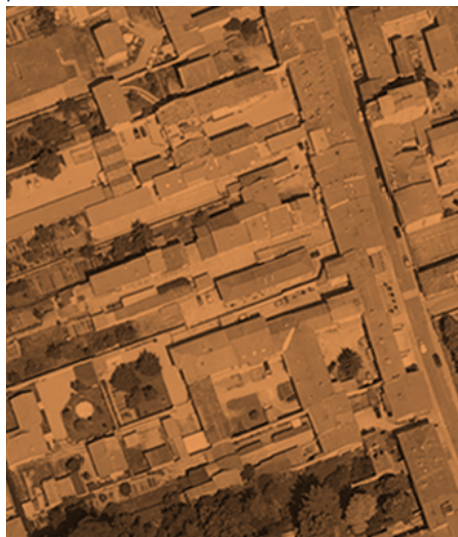
avvio del procedimento- D.G.C.n. 1 16/01/2014

conferenza di valutazione - 23/05/2014

delibera di adozione - D.C.C. n. 29 18/09/2015

delibera di approvazione

pubblicazione burl



PIANO DELLE REGOLE

NORMATIVA DI PIANO

Allegato alla delibera

n.del.....

Modificato a seguito di emendamento approvato

febbraio 2016

Il Sindaco

Il Segretario comunale

Il responsabile del procedimento

Giovanni Sciuto

URBANLAB

LABORATORIO DI URBANISTICA E ARCHITETTURA

VIA ROMA, 110 20013 MAGENTA (MI) TEL/FAX 02 9785240

INFO@STUDIOURBANLAB.IT WWW.STUDIOURBANLAB.IT

**PdR
02**

TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
ART. 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO.....	1
ART. 2 - ELABORATI GRAFICI COSTITUENTI PARTE INTEGRANTE DEL PIANO DELLE REGOLE.....	3
ART. 3 - DEFINIZIONI URBANISTICHE	4
ART. 4 - DEFINIZIONI EDILIZIE.....	4
ART. 5 - LIMITI DI DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI.....	7
ART. 6 - DISTANZA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ.....	7
ART. 7 - DISTANZE DEGLI EDIFICI VERSO STRADA	9
ART. 8 - ALLINEAMENTO	9
ART. 9 - STRADE DA RIQUALIFICARE E SPAZI CONSEGUENTI AD ARRETRAMENTI	10
ART. 10 - CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO.....	10
ART. 11 - MODALITÀ DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI	11
ART. 12 - AMPLIAMENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI	11
ART. 13 - COSTRUZIONE ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PRESENTI NORME.....	12
ART. 14 - DISCIPLINA DEL COLORE.....	12
ART. 15 - DISCIPLINA DELL'USO DEI MATERIALI DI FINITURA.....	12
TITOLO II. DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	14
ART. 16 - MODALITÀ DI INTERVENTO PARTICOLARE	14
ART. 17 - PIANI ATTUATIVI ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.....	15
ART. 18 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE	16
ART. 19 - RECINZIONI	17
ART. 20 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	17
ART. 21 - AREE ALL'INTERNO DEL TUC DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA.....	17
DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE.....	18
ART. 22 - APPLICABILITÀ DELLE PRESENTI NORME	18
ART. 23 - MANUTENZIONE ORDINARIA, STRAORDINARIA E INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	18

ART. 24 -	NUOVA COSTRUZIONE, AMPLIAMENTO, SOSTITUZIONE EDILIZIA E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	19
ART. 25 -	INTERVENTI MINORI	19
ART. 26 -	DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI E DESTINAZIONI D'USO	19
ART. 27 -	NORME EDILIZIE PARTICOLARI PER NAF ED ASIS.....	20
ART. 28 -	NORME PER I PIANI DI RECUPERO	23
TITOLO III.	DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE DESTINATE ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE	24
ART. 29 -	MODALITÀ DI INTERVENTO	24
TITOLO IV.	DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE.....	26
ART. 30 -	MODALITÀ DI INTERVENTO	26
ART. 31 -	APPLICAZIONE ISTITUTO DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA.....	26
TITOLO V.	DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA COMMERCIALE.....	27
ART. 32 -	AMBITO DI APPLICAZIONE	27
ART. 33 -	AREE DA DESTINARE AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI.....	27
ART. 34 -	PRESCRIZIONI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE.....	27
ART. 35 -	NORME RIGUARDANTI LA REALIZZAZIONE DI MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA	28
ART. 36 -	CORRELAZIONE DEI PROCEDIMENTI EDILIZI-URBANISTICI E COMMERCIALI PER ESERCIZI DI VICINATO E MEDIE STRUTTURE DI VENDITA.....	29
ART. 37 -	CRITERI PER IL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI	29
ART. 38 -	NORME PER L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE.....	30
ART. 39 -	NORME RELATIVE AI PUBBLICI ESERCIZI PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E DI BEVANDE	30
ART. 40 -	NORME PER L'ESERCIZIO DELL' ATTIVITA' AGROTURISTICA.....	32
ART. 41 -	NORME PER L'ESERCIZIO DELLA VENDITA DELLA STAMPA QUOTIDIANA E PERIODICA.....	32
ART. 42 -	NORME PER L'ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI STRADALI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI E A SERVIZIO DELLA VIABILITA' STRADALE	32

ART. 43 -	INSTALLAZIONI PUBBLICITARIE	33
TITOLO VI. SISTEMA DEGLI SPAZI VERDI		34
ART. 44 -	AMBITO DI APPLICAZIONE	34
ART. 45 -	ELEMENTI DEL SISTEMA	34
TITOLO VII. NORME PARTICOLARI E FINALI		37
ART. 46 -	VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI.....	37
ART. 47 -	FABBRICATI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO	37
ART. 48 -	RECUPERO DI SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI.....	37
ART. 49 -	EDIFICI ESISTENTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (ATU).....	38
ART. 50 -	SITI CONTAMINATI E POTENZIALMENTE INQUINATI	38
ART. 51 -	NORME TRANSITORIE DI RACCORDO CON IL PRECEDENTE PRG.....	38
ART. 52 -	MODALITA' DI ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME.....	38
TABELLA A - CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO		40
SCHEDA D'AMBITO n.1.....		42
SCHEDA D'AMBITO n.2.....		43
SCHEDA D'AMBITO n.5.....		46
SCHEDA DI EDIFICIO n.6		47
SCHEDA DI EDIFICIO n.7		48
SCHEDA DI EDIFICIO n.8		49
SCHEDA DI EDIFICIO n.9		50
SCHEDA DI EDIFICIO n.10		51

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, l'assetto dell'intero territorio comunale.
2. Il Piano delle Regole è un atto del P.G.T. e deve fornire le regole prestazionali, i requisiti e i riferimenti per la progettazione in grado di garantire sia le forme di tutela dei centri storici, sia l'omogeneità del tessuto consolidato, sia la qualità della città futura indirizzando i connotati funzionali, morfologici e tipologici dei progetti.
3. 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.
4. Gli interventi edilizi sono definiti e disciplinati, per quanto di competenza, dall'art. 27 della L.R. 12/05.
5. Gli strumenti di attuazione delle previsioni del PIANO DELLE REGOLE sono quelli previsti dalla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale. Essi sono:

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (titoli abilitativi previsti dalla legge comunque denominati);

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.

6. 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. Negli ambiti NAF ed ASIS (così come identificati all'art. 21 delle NdP) possono essere promossi solo Piani di Recupero ai sensi della L. 457/78..
7. In tutto l'ambito del Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina trova applicazione l'istituto della compensazione urbanistica di cui al comma 3 dell'art. 11 della L.R. 12/05 e delle "norme particolari" di cui alle schede allegate. Tale trasferimento non può comportare un aumento della capacità edificatoria delle aree superiore al 20% di quello attribuito loro dal P.G.T. e sarà disciplinato all'interno del rilascio del permesso di costruire convenzionato.
8. 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).

9. Nelle aree interessate alla presenza di Siti Natura 2000 all'interno del territorio comunale vi è l'obbligo di sottoporre a valutazione di incidenza o a verifica di assoggettabilità i progetti interferenti con gli stessi, come richiesto dalla Valutazione di incidenza del Piano rilasciata dalla Provincia di Pavia con Determinazione n. 1532 del 17.10.2012, previo parere del Parco quale ente gestore.

10. 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:

- SCHEDA D'AMBITO - scheda n. 1 -tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina - nuova costruzione
- SCHEDA D'AMBITO - scheda n. 2 -tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina - intervento di ristrutturazione con eventuale ampliamento dell'esistente
- SCHEDA D'AMBITO - scheda n. 3 – ambiti a carattere prevalentemente produttivo
- SCHEDA D'AMBITO - scheda n. 4 -ambiti a carattere prevalentemente commerciale
- SCHEDA D'AMBITO - scheda n. 5 -tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina - spazi pubblici o di uso pubblico
- SCHEDA DI EDIFICIO - scheda n. 6 - beni storico-artistici monumentali - restauro
- SCHEDA DI EDIFICIO -scheda n. 7 -edifici con caratteristiche fisico -morfologiche che connotano l'esistente - Tipo: villino
- SCHEDA DI EDIFICIO -scheda n. 8 -edifici con caratteristiche fisico -morfologiche che connotano l'esistente - Tipo: villa
- SCHEDA DI EDIFICIO -scheda n. 9 -edifici con caratteristiche fisico -morfologiche che connotano l'esistente - Tipo: archeologia industriale
- SCHEDA DI EDIFICIO -scheda n. 10 -edifici con caratteristiche fisico -morfologiche che connotano l'esistente - Tipo: edilizia storica connessa ad attività produttive
- SCHEDA DEI LUOGHI URBANI - scheda n. 11: piazza Vittorio Veneto
- SCHEDA DEI LUOGHI URBANI - scheda n. 12: piazza della Chiesa
- SCHEDA DEI LUOGHI URBANI - scheda n. 13: sagrato di San Giorgio
- SCHEDA DEI LUOGHI URBANI - scheda n. 14: parco ex Skiatos
- SCHEDA DEI LUOGHI URBANI - scheda n. 15: piazza Campari
- SCHEDA DEI LUOGHI URBANI - scheda n. 16: via Volta - via Lavatelli
- SCHEDA DEI LUOGHI URBANI - scheda n. 17: via Roma - via S. Bartolomeo
- SCHEDA DEI LUOGHI URBANI -scheda n. 18: slargo stradale Molino del Conte

- SCHEDA DELLE CASCINE DEL PATRIMONIO RURALE da sottoporre a P.R. - scheda n. 20:
Cascina Cerro
- SCHEDA DELLE CASCINE DEL PATRIMONIO RURALE da sottoporre a P.R. - scheda n. 21:
Cascina Garzera
- SCHEDA DELLE CASCINE DEL PATRIMONIO RURALE da sottoporre a P.R. - scheda n. 22:
Cascina Rosa

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 esplicithe deroghe in esse previste, i seguenti atti ed elaborati approvati secondo i modi e le forme di legge:
 - A. PIANO DEI SERVIZI
 - PdS 02 – Normativa
 - PdS 03 – Tavola Piano dei Servizi
 - PdS A1 – Inventario attrezzature esistenti e di progetto
 - B. PIANO DELLE REGOLE
 - PdR 02 – Normativa di Piano
 - PdR 03a – Individuazione dei contenuti prescrittivi sovraordinati e dei vincoli – territorio comunale
 - PdR 03b – Individuazione dei contenuti prescrittivi sovraordinati e dei vincoli – ambito urbano
 - PdR 04a – Individuazione degli ambiti – territorio comunale
 - PdR 04b – Individuazione degli ambiti – ambito urbano
 - PdR 04c – Individuazione degli ambiti – NAF
 - C. AGGIORNAMENTO E ADEGUAMENTO DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ART. 3 - DEFINIZIONI URBANISTICHE

L'urbanizzazione e l'edificazione nel territorio comunale sono regolate dai seguenti parametri corredati dai relativi indici:

1. **St = Superficie territoriale. (m^2)** = E' la superficie di un'area la cui attuazione è subordinata ad intervento indiretto mediante uno strumento urbanistico attuativo comunque denominato. Oltre alla Superficie fondiaria essa comprende anche le aree destinate alla viabilità ed alle attrezzature pubbliche e di interesse generale.
2. **Sf = Superficie fondiaria. (m^2)** = E' la porzione di superficie edificabile avente una destinazione omogenea di zona, destinata agli interventi edilizi abitativi, produttivi o con altre destinazioni d'uso da attuare direttamente mediante titoli abilitativi.
3. **Sc = Superficie coperta. (m^2)** = Proiezione ortogonale dei profili esterni delle parti edificate al di sopra della linea naturale del terreno, al netto dei corpi aggettanti (balconi, ecc. e non costituenti volumi) fino ad un massimo di m. 1,50 di sporto. Qualora gli aggetti eccedano tale misura, la superficie coperta si computa per l'intera superficie. Dal computo della superficie coperta sono esclusi i volumi completamente interrati anche se esterni al perimetro del fabbricato soprastante.
4. **Sd = Superficie drenante. (m^2/m^2)** = porzione di terreno mantenuta libera da qualsivoglia costruzione sottostante, non sottoposta ad alcuna opera edilizia, definita in rapporto alla superficie fondiaria di riferimento. Tale porzione di terreno non pavimentata deve essere libera da particolari attrezzature e non essere adibita ad usi quali depositi, posti auto, parcheggi, e percorsi carrabili la cui realizzazione richieda interventi di impermeabilizzazione.
5. **It = Indice di edificabilità territoriale. (m^2/m^2)** = Rapporto tra superficie lorda di pavimento di un fabbricato (Slp) di cui al successivo Art. 4 e la superficie territoriale (St).
6. **If = Indice di edificabilità fondiaria. (m^2/m^2)** = Rapporto tra la superficie lorda di pavimento di un fabbricato (Slp) di cui al successivo Art. 4 e la superficie fondiaria (Sf).
7. **Rc = Rapporto massimo di copertura. (%)** = Rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

ART. 4 - DEFINIZIONI EDILIZIE

1. **Slp = Superficie lorda di pavimento (m^2)**. Per le attività residenziali, di cui alla tabella A allegata, in progetto o oggetto di interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria, la Slp coincide con la somma delle S.u., come definita dall'art. 3 del D.M. 10 maggio 1977 n. 801. La modifica delle partizioni interne alle singole unità immobiliari non costituisce variazione di Slp. Ogni altra superficie compresa nella sagoma dell'edificio non contribuisce alla formazione della Slp come sopra definita ma unicamente nel calcolo del rapporto di copertura (Rc). La Slp degli edifici residenziali esistenti è calcolata dividendo il volume geometrico dell'edificio per l'altezza virtuale di m. 3,00. Per le attività non residenziali esistenti e in progetto la Slp è

data dalla somma delle Superfici di Piano 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.

2. **Piano di calpestio** = Per piano di calpestio si intende:

- il marciapiede della strada o, in assenza, quota dell'asse di simmetria della strada;
- la media delle quote dei marciapiedi delle strade se il lotto si affaccia su più strade aventi quote differenti (o la media delle quote degli assi di simmetria delle strade in assenza di marciapiede);
- La media delle quote naturali del terreno qualora non sia prospiciente ad alcuna strada

Una quota diversa del piano di calpestio, rispetto a quanto sopra definito, può essere definita previo convenzionamento tra i confinanti e con l'assenso formale dell'ufficio comunale competente.

3. **Superficie di piano** = Per superficie di piano si intende la superficie del piano comprensivo dei muri perimetrali, con esclusione di eventuali corpi aggettanti (balconi o altro).

4. **H** = Il parametro H è riferito esclusivamente alla indicazione dei parametri riportati nelle schede allegate alle presenti norme.

1. Per le attività residenziali, di cui alla tabella A allegata, l'altezza si misura a partire dal piano di calpestio fino al punto più basso dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Ai fini dell'altezza dell'edificio non vengono computati i sottotetti di copertura che abbiano un'altezza massima interna inferiore ai m 2,00.
2. Per le attività non residenziali l'altezza dell'edificio si misura come differenza fra la quota dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano agibile/utilizzabile e il piano di calpestio. 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.
3. Sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnici quali tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, camini, ciminieri, silos e pennoni.

5. **V** = Volume geometrico = il volume è così determinato:

1. Per le attività residenziali (comprese quindi le eventuali pertinenze) per ogni eventuale riferimento di legge e normativa è determinato dalla somma dei prodotti delle Superfici di piano di ogni piano completamente fuori terra per l'altezza geometrica del piano stesso comprensivo dello spessore del solaio sovrastante. Nel caso di solaio inclinato la quota dell'estradosso è riferita alla media delle altezze. All'interno della Superficie di Piano non si considerano i corpi aggettanti (balconi, pensiline e simili) sporgenti fino a m. 1,50.
2. Per tutte le altre attività, per ogni eventuale riferimento di legge e normativa il volume è calcolato moltiplicando la Superficie di Piano per l'altezza reale calcolata come ai precedenti commi 3.2.

6. **Altezza interna dei sottotetti abitabili** = Nel caso di modifica, qualora consentita, dell'altezza di colmo e di gronda, l'altezza interna del sottotetto non può superare l'altezza media ponderale di m. 2,40 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.
7. **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.). Per unità immobiliare abitativa si intende una U.I. destinata all'abitazione.
8. **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.
9. **Sagoma di un edificio** = La forma geometrica dell'edificio data dalle superfici esterne dell'edificio stesso, 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.
10. **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 avvenuti successivamente alla L. n. 47/85. Pertanto eventuali capacità edificatorie residue vengono attribuite all'intera area di pertinenza originaria, indipendentemente da successivi frazionamenti.
11. **Edifici accessori** = Sono considerati edifici accessori quegli edifici complementari ad uno (o più) edifici principali che siano autonomi ovvero non costituenti appendici quali: tettoie aperte, ripostigli, box per auto, ricovero attrezzi giardinaggio, legnaie, ricovero animali domestici, ecc., non suscettibili di utilizzazione con permanenza continua di persone. Nel merito edilizio l'altezza massima totale non deve essere superiore a m. 3,60; in caso di copertura piana, se compatibile secondo la valutazione paesaggistica, l'altezza massima non deve superare m. 2,50. Devono altresì essere realizzati con struttura di provata solidità, anche del tipo prefabbricato, decorosa, con l'esclusione assoluta di impiego di materiali precari o non coerenti; se realizzati all'interno del NAF e/o dell'ASIS devono essere realizzati con copertura in laterizio a due falde.
12. **Costruzioni accessorie** = Sono considerate costruzioni accessorie quelle costruzioni complementari ad uno (o più) edifici principali costituenti appendici ad essi ed aventi accesso principale autonomo dall'esterno, quali: tettoie aperte, ripostigli, box per auto, ricovero attrezzi giardinaggio, legnaie, ricovero animali domestici, ecc., non suscettibili di utilizzazione con permanenza continua di persone. Nel merito edilizio l'altezza massima totale non deve essere superiore a m. 3,60; in caso di copertura piana, se compatibile secondo la valutazione paesaggistica, l'altezza massima non deve superare m. 2,50. Devono altresì essere realizzati con struttura di provata solidità, anche del tipo prefabbricato, decorosa, con l'esclusione assoluta

di impiego di materiali precari o non coerenti; se realizzati all'interno del NAF e/o dell'ASIS devono essere realizzati con copertura in laterizio a due falde.

13. **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. Per posto auto, laddove richiamato nelle presenti N.d.P., si intende una superficie minima di m 5,00 x 2,50 facilmente accessibile.
14. **Edifici esistenti ai fini delle presenti norme** = Edifici esistenti, o quelli per i quali sia stata presentata comunicazione dell'inizio lavori precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.
15. **Residenza imprenditore agricolo** = Residenza così come identificata dall'Allegato A della L.r. n. 31/08. All'interno delle presenti NdP viene sempre equiparata agli edifici residenziali del Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina.
16. **Volumi di origine rurale** = Edifici esistenti originariamente edificati per accogliere spazi legati alle attività agricole (tettoie, fienili, ricovero attrezzi,...) per i quali si intendono esistenti le superfici comprese entro il profilo ideale determinato dalla struttura portante verticale, ancorché solo parzialmente delimitate da murature perimetrali (come nel caso di tettoie) o non stabilmente accessibili con scale fisse (nel caso di fienili o ricovero attrezzi/deposito).

ART. 5 - LIMITI DI DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI

1. Limitatamente agli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 27.1-e) della L.R. 12/05, 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, la distanza minima tra fabbricati da rispettare il tutto il territorio comunale è disciplinata dall'art. 9.2 e 9.3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Nella verifica delle distanze fra le costruzioni vanno osservate le eventuali più specifiche disposizioni dettate dai regolamenti comunali e di igiene in materia. Tali distanze sono derogabile all'interno di piani attuativi con previsioni planivolumetriche solo tra pareti finestrate dello stesso edificio.
2. Fra gli edifici principali e gli edifici accessori, aventi le caratteristiche di cui all'articolo 4.12, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al punto precedente fino ad una distanza minima di m 3,00.

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.
2. Per i balconi, gli sporti di gronda delle coperture e gli sporti praticabili in genere e le scale aperte di aggetto, escluso corpi chiusi, si applicano le distanze previste per le fronti solo per la parte eccedente m. 1,50.

3. Per i collegamenti verticali di sicurezza e/o in adeguamento alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche o a qualsiasi norma relativa all'impiantistica ed alla sicurezza, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al precedente comma 1 fino ad un minimo di m. 1,50.
4. Per le costruzioni completamente interrate rispetto al piano di campagna originario non è prevista una distanza dai confini di proprietà.
5. Per le costruzioni completamente interrate rispetto al piano di campagna originario comprese eventuali opere di pertinenza interrate delle costruzioni non assimilabili alle normali costruzioni (piscine, vasche biologiche, contenitori di combustibili per uso privato, ecc.) sono consentite le distanze previste dal Codice Civile all'art. 889.
6. Negli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti, si applica quanto previsto dal comma 2 dell'art. 11 del D. Lgs. 115/08. Gli edifici esistenti che si trovano ad una distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, possono comunque usufruire di quanto previsto dal comma 2 dell'art. 11 del D. Lgs. 115/08 fino a raggiungere la distanza minima di m. 1,50.
7. E' sempre ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete a confine purchè questa parete sia dell'edificio principale e non di edifici/costruzioni accessorie. Tale costruzione potrà essere realizzata solamente sul lato di confine compromesso che costituisce pertinenza dell'edificio esistente.
8. Nel rispetto delle norme sulla distanza fra fabbricati è ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà previa trascrizione di apposita convenzione.
9. Nelle aree di pertinenza agli edifici residenziali comprendenti fino a 2 unità immobiliari abitative, è consentita l'edificazione di edifici/costruzioni accessorie in aderenza ai confini di proprietà e/o all'edificio principale con limite di m². 40,00 di Sc per ogni unità immobiliare detraendo eventuali edifici accessori già esistenti (così come definiti all'art. 4.11). Tali accessori devono soddisfare il requisito di rapporto massimo di copertura (Rc), l'altezza massima di mt. 3,00 come da Codice Civile, devono rispettare le distanze dalle strade di cui al successivo art. 7 e con riferimento alla distanza dai fabbricati devono rispettare le sole norme dell'art. 873 del C.C.;. Per la realizzazione di tali accessori non è richiesta la stipula di una convenzione tra le proprietà confinanti.*
10. Nell'ASIS, così come identificato all'art. 16.4, data la particolare conformazione delle proprietà ed anche in riferimento a Unità abitative facenti parte la stessa proprietà ma ricadenti nel NAF, è ammessa la realizzazione di costruzioni accessorie o di edifici accessori in aderenza ai confini di proprietà con limite complessivo di m². 30,00 di Sc ed altezza massima di mt. 3,00 come da Codice Civile, detraendo eventuali edifici accessori già esistenti. Per la realizzazione di tali accessori non è richiesta la stipula di una convenzione tra le proprietà confinanti.*

* Testo modificato a seguito di emendamento approvato

ART. 7 - DISTANZE DEGLI EDIFICI VERSO STRADA

1. Le distanze da tenere dal confine stradale fuori dai centri abitati di cui all'art. 4 del D.Lg. 30/4/1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) sono stabilite dall'art. 16 e 17 sempre del D.Lgs: 30/4/1992, n. 285, dall'art. 26 e 27 del D.P.R. 16/12/92 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).
2. Le distanze da tenere dal confine stradale nei centri abitati di cui all'art. 4 del D.Lg. 30/4/1992, n. 285 (Nuovo codice della strada), fatto salvo quanto disposto dall'art. 28 del D.P.R. 16/12/92 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada) è di m 5,00.
3. Per i balconi, gli sporti di gronda delle coperture e quelli praticabili in genere, le scale aperte di aggetto, escluso corpi chiusi, si applicano le distanze previste per le fronti solo per la parte eccedente m. 1,50.
4. I piani seminterrati, qualora costituiscano Sc ai sensi dell'articolo 3.3, devono osservare le distanze previste per le fronti.
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.) si dovrà osservare una distanza di almeno m. 2,00 dal confine stradale.
6. L'inizio delle eventuali rampe di accesso per gli spazi interrati nelle nuove costruzioni dovrà osservare una distanza di almeno m. 5,00 dall'allineamento stradale.
7. Gli strumenti attuativi con previsioni planovolumetriche determinano al loro interno le distanze verso strada da osservarsi nel caso di strade di accesso locale; nel caso di strade di collegamento con la viabilità principale si dovrà osservare quanto indicato al precedente punto 2.
8. Sono sempre consentiti gli ampliamenti degli edifici esistenti che risultino in contrasto con quanto previsto dal presente articolo purché tali ampliamenti avvengano nel rispetto delle presenti Norme di Piano.

ART. 8 - ALLINEAMENTO

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle presenti norme, fatto salvo quanto previsto dal Codice della Strada, viene indicata, in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica, la distanza da osservarsi al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta, sempre in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica, la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
3. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali o ciclopeditoni.

ART. 9 - STRADE DA RIQUALIFICARE E SPAZI CONSEGUENTI AD ARRETRAMENTI

1. Le strade da riqualificare, così come individuate nella cartografia di cui all'art. 2, comma 3, delle presenti Norme, sono soggette a specifici progetti di riqualificazione che possono comportare allargamenti della carreggiata con conseguenti arretramenti del filo stradale, nuovi allineamenti, nuove attrezzature quali i marciapiedi, le piste ciclabili e gli attraversamenti pedonali attrezzati, recupero di spazi per la sosta, ecc.
2. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge, dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private. 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'ultimo atto abilitativo, rilasciato (e non annullato) anche in sanatoria e, in caso di assenza o indeterminazione di tali atti, da altri documenti probanti dell'esistenza legittima di una situazione di fatto. È, in ogni caso, esclusa la autocertificazione quale documento probante.
2. Le categorie di destinazione aventi rilevanza urbanistica vengono elencate nella allegata Tabella. A (parte integrante delle presenti norme). Tale elenco è da intendersi di massima e non esaustivo. L'unità minima di riferimento per l'individuazione della categoria di destinazione d'uso è l'unità immobiliare.
3. 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), 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.
4. 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.
5. 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. Al fine di promuovere lo svolgimento delle varie attività urbane della comunità, il PGT agevola il riuso e il mutamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente per un'equilibrata organizzazione pluri-funzionale del territorio. Per contrastare il degrado, indotto dal sottoutilizzo e prodotto dalla dismissione, il piano facilita il cambio di destinazione d'uso connesso alla riqualificazione edilizia dei tessuti urbanistici caratterizzati da una resistente rigidità funzionale.
2. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, attuato con o senza opere, deve sempre avvenire nel rispetto delle limitazioni eventualmente previste per i vari ambiti e soprattutto dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza necessari e previsti per la nuova funzione. Al cambiamento d'uso deve conseguire il necessario aggiornamento catastale della/e unità immobiliare disposto dalla vigente legislazione.
3. 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 o senza 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.
4. 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.
5. All'interno di detti interventi è sempre ammesso il recupero dei volumi di origine rurale, in deroga alle grandezze/quantità urbanistiche ed edilizie nonché alle distanze da confini o strade, fermo restando il reperimento di spazi pubblici connessi alla nuova destinazione d'uso.
6. 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.
7. Gli interventi di variante di destinazione urbanistica possono essere intrapresi anche mediante Programma Integrato di Intervento (PII), qualora, dopo le opportune analisi del contesto urbanistico, sia accertato che la nuova funzione non risulti incompatibile e/o in grado di compromettere il complessivo equilibrio urbanistico e paesaggistico.

ART. 12 - AMPLIAMENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI

1. Per gli edifici residenziali mono o bi-familiari esistenti alla data di adozione delle presenti NdP, ove l'indice di edificabilità (If) (prescritto dalle specifiche norme contenute nelle schede allegate) sia saturato o saturabile entro il limite di m² 10 di superficie lorda di pavimento (Slp), è consentito un ampliamento "una tantum" nel limite massimo complessivo di m² 25 di Slp per unità immobiliari, nel rispetto della Sc prevista dall'ambito di appartenenza. Non è consentita la cessione dell'utilizzo di tale ampliamento ad altra unità immobiliare.

2. 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 ad un edificio comunque separato da quello di cui l'ampliamento.
3. Nella realizzazione degli ampliamenti previsti dal presente articolo devono comunque essere rispettate le norme di cui ai precedenti art. 5, 6 e 7.
4. 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 - COSTRUZIONE ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PRESENTI NORME

1. Le costruzioni esistenti, realizzate a seguito di regolare titolo abilitativo o a rilascio di condono in sanatoria, in contrasto con le presenti norme non sono soggette ad alcuna procedura coattiva di adeguamento; possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro o recupero conservativo, ristrutturazione edilizia all'interno del volume e della sagoma esistente, che non aumentino la Slp e non comportino la demolizione e ricostruzione integrale dell'edificio.
2. Le costruzioni esistenti in contrasto con le presenti norme possono essere oggetto, oltre a quanto previsto dal precedente comma 1, di interventi volti all'adeguamento rispetto alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche o a qualsiasi norma relativa all'impiantistica ed alla sicurezza.

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 devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
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.
4. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

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 PARTICOLARE

1. La normativa di riferimento per gli interventi da effettuarsi nel Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina è stabilita nelle schede 1 e 2 allegata alle presenti norme.
2. La normativa di riferimento per gli interventi da effettuarsi nel Tessuto Urbano Consolidato a carattere prevalentemente produttivo è stabilita nella scheda 3 allegata alle presenti norme.
3. La normativa di riferimento per gli interventi da effettuarsi nel Tessuto Urbano Consolidato a carattere prevalentemente commerciale è stabilita nella scheda 4 allegata alle presenti norme.
4. Al fine di garantire nelle aree interstiziali e nelle aree libere da completare all'interno del tessuto urbano consolidato a ridosso dei nuclei di antica formazione un'efficace articolazione dei percorsi ciclo-pedonali e carrabili secondo un disegno organico e complessivo, le tavole del PIANO DELLE REGOLE individuano gli ambiti da sottoporre a specifica normativa denominati **AMBITI DI SALVAGUARDIA DELL'IDENTITÀ STORICA (ASIS)**;
5. Negli ambiti di cui al comma precedente i dati relativi alla capacità edilizia sono definiti nelle schede 1 e 2 allegata alle presenti norme. Ai fini di qualificare gli interventi dal punto di vista tipologico, materico e paesaggistico, gli obiettivi di progettazione degli interventi devono rispettare quanto prescritto dall'articolo 27 delle presenti norme.
6. Gli interventi edilizi negli ambiti di cui al comma 4 sono subordinati alla previsione negli elaborati progettuali di idonei ed adeguati percorsi ciclo-pedonali e/o carrabili in grado di interconnettere il previsto intervento con le aree di circolazione pubblica. Tali percorsi devono svolgersi su aree di proprietà del richiedente l'intervento edilizio o su aree espressamente gravate di apposito diritto di passo. Tali percorsi inoltre, se di proprietà del richiedente, devono essere oggetto della progettazione degli interventi ovvero indicare sezioni, stradali, materiali di pavimentazione, eventuali recinzioni ed aree a verde.
7. Al fine di garantire un più razionale assetto degli spazi aperti e degli spazi della viabilità in grado di contribuire alla valorizzazione dei luoghi a scala urbana, le tavole del PIANO DELLE REGOLE individuano gli ambiti da sottoporre a specifica normativa denominati **LUOGHI URBANI**.
8. Negli ambiti di cui al comma precedente si interverrà mediante progetti specifici di riqualificazione urbana sulla scorta delle indicazioni progettuali (obiettivi, elementi della progettazione, modalità realizzative e riferimenti normativi) indicate nelle schede dal n. 11 al n. 18 allegata alle presenti norme.
9. Al fine di garantire nelle aree interstiziali e nelle aree libere da completare all'interno del tessuto urbano consolidato alcuni spazi di rarefazione urbana o spazi cuscinetto tra diverse funzioni urbane la cui prossimità potrebbe dare luogo a conflitti e disagi, le tavole del PIANO DELLE REGOLE individuano gli ambiti da sottoporre a specifica normativa denominati **VUOTI URBANI**.

10. Negli ambiti di cui al comma precedente non è consentita alcuna edificazione; le aree possono essere sottoposte ad interventi di riqualificazione urbana attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano ovvero devono essere sistemate/mantenute accuratamente a verde; in ogni caso la pavimentazione deve risultare consona con la pavimentazione pubblica esterna se ad essa confinate.
11. Al fine di garantire la conservazione e la valorizzazione del patrimonio architettonico costituito dagli edifici presenti nel tessuto urbano consolidato che presentano specifiche caratteristiche fisico-morfologiche in grado di connotare il paesaggio urbano esistente, le tavole del PIANO DELLE REGOLE individuano gli edifici da sottoporre a specifica normativa denominati EDIFICI CON CARATTERISTICHE FISICO-MORFOLOGICHE CHE CONNOTANO L'ESISTENTE.
12. Per gli edifici di cui al comma precedente gli obiettivi della progettazione degli interventi e i dati relativi alla capacità edilizia sono descritti nella scheda 8 allegata alle presenti norme e si interverrà mediante progetti specifici sulla scorta delle indicazioni progettuali (modalità delle trasformazioni: elementi di vulnerabilità e di rischio, categorie compatibili di trasformazione) indicate nelle schede dal n.6 al n. 10 allegate alle presenti norme.
13. Al fine di garantire alle proprietà richiedenti la possibilità di rinunciare ai diritti edificatori per poter usufruire dei relativi benefici fiscali, le tavole del PIANO DELLE REGOLE individuano specifiche aree a tal scopo denominate AREE NON SOGGETTE A DIRITTI EDIFICATORI.
14. Nelle aree di cui al comma precedente non è consentita alcuna edificazione; le aree possono essere sottoposte ad interventi di riqualificazione urbana attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano ovvero devono essere sistemate/mantenute accuratamente a verde.

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

1. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato, con l'esclusione del NAF e dell'ASIS, sono consentiti interventi attraverso Piani Attuativi (qualsiasi tipo previsto dalla normativa) così come previsti dalle vigenti leggi (rispettandone procedure e contenuti).
2. 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.
3. 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.
4. E' fatto obbligo altresì di cedere, sempre gratuitamente, le aree per attrezzature pubbliche oppure, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperimento delle stesse, è possibile ricorrere alla loro monetizzazione, previa valutazione della Pubblica Amministrazione. Tali attrezzature devono essere nella misura di m² 30,00

per ogni m² 100,00 di Slp prevista per P.A. residenziali o nella misura del 10% della Slp prevista per P.A. non residenziali. Per P.A. con insediamenti commerciali si veda il Titolo V delle presenti NdP.

5. Il soggetto attuatore di P.A. deve inoltre reperire aree destinate a parcheggio privato direttamente accessibili da spazi pubblici o comunque da strade carrabili ancorché private nella misura di 1 posto auto per ogni m² 100 di Slp. In caso di comprovata impossibilità di reperire tali spazi nei P.A., gli stessi potranno essere monetizzati con la medesima modalità prevista per le aree destinate ad attrezzature pubbliche.
6. All'interno dei P.A. trova altresì 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, garantendo il raggiungimento della classe energetica A;
 - 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.
7. L'istituto dell'incentivazione urbanistica di cui al precedente comma 6 trova applicazione anche nei Piani di Recupero all'interno 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 convenzionati alla data di adozione delle presenti norme per il periodo di validità degli stessi.
2. Per i permessi di costruire e/o denuncia di inizio attività, relativi a edifici all'interno di piani attuativi già approvati e non scaduti alla data di adozione delle presenti norme, rimangono in vigore le definizioni edilizie ed urbanistiche vigenti alla data di approvazione del piano stesso.
3. 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.
4. Alla scadenza dei piani attuativi in vigore, qualora sia stato rispettato quanto previsto dalla convenzione riguardo le opere di urbanizzazione, si applica quanto previsto per il Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina e le relative schede d'ambito. Qualora non sia stato rispettato quanto previsto dalla convenzione riguardo le opere di urbanizzazione, è fatto obbligo la riproposizione di un nuovo piano attuativo.

ART. 19 - RECINZIONI

1. Nel Tessuto Urbano Consolidato le recinzioni prospicienti gli spazi pubblici devono essere di tipo aperto (con rapporto vuoto/pieno massimo del 50% ove la parte piena continua non può superare i m 5,00) con un'altezza massima di m. 2,50 di cui i primi cm. 80 possono essere realizzati in muratura o altro sistema di chiusura; quelle tra lotti privati edificati/edificabili possono essere di tipo pieno. Nell'ASIS le recinzioni prospicienti gli spazi pubblici e tra lotti privati devono essere di tipo aperto con un'altezza massima di m. 2,50 di cui i primi cm. 80 possono essere realizzati in muratura. Nel NAF vale quanto indicato al successivo art. 27 comma 17. Sono, comunque, da rispettare le norme del Codice Civile riguardo le distanze tra parete finestrata e muratura piena.
2. L'altezza delle recinzioni viene misurata con riferimento alla quota del piano stradale misurata sull'asse o, ove presente, del marciapiede per le recinzioni su filo strada, alla quota del terreno per gli altri casi.
3. Ove la demolizione di una recinzione venga prevista all'interno della realizzazione di un'opera pubblica, l'eventuale nuova recinzione dovrà essere realizzata in conformità del presente articolo.
4. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. In particolare in corrispondenza degli incroci tra due strade pubbliche o private devono essere previsti smussi di lunghezza minima pari a 3,00 m, calcolata lungo i cateti dell'ipotetico triangolo i cui cateti rappresentano la direzione delle strade.

ART. 20 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle descritte al punto 3 dell'art. 44 della L.R. 11/05, n. 12.
2. Chiunque abbia interesse, soggetto pubblico o privato, alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, può, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, predisporre il progetto e provvederne la realizzazione.

ART. 21 - AREE ALL'INTERNO DEL TUC DA ASSOGETTARE 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 all'interno del Tessuto Urbano Consolidato:
 - a. i nuclei di antica formazione – NAF - (vedi le norme di cui ai successivi articoli dal 22 al 28)
 - b. gli ambiti di salvaguardia dell'identità storica -ASIS- (vedi il precedente art. 16)
 - c. spazi pubblici e di uso pubblico (vedi scheda n° 5 allegata alle presenti norme)
 - d. i beni storico-artistici monumentali (vedi scheda n° 6 allegata alle presenti norme)
 - e. edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente (vedi scheda n. 7-10)
 - f. i luoghi urbani (vedi il precedente art. 16)
 - g. i vuoti urbani (vedi il precedente art. 16)
 - h. aree non soggette a diritti edificatori (vedi il precedente art. 16)

- i. le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche (vedi il successivo titolo IV)

DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

ART. 22 - APPLICABILITA' DELLE PRESENTI NORME

1. Le norme dal presente articolo fino 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 - MANUTENZIONE ORDINARIA, STRAORDINARIA E INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art. 27 comma 1, lettera a) b) e c) della L.R. 12/2005, nonché interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi del comma d) del su citato articolo con le limitazioni di cui ai commi successivi.
2. La ristrutturazione 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 demolizioni delle superfetazioni). Pertanto si rende necessaria una particolare limitazione negli interventi di ristrutturazione edilizia come specificato dal comma 2 del presente articolo e dai successivi artt. 26 e 27 delle presenti norme rispetto a quanto previsto dall'art. 27, comma 1, lettera d) della L.R. 12/05.
3. Gli interventi di ristrutturazione di cui al precedente comma possono prevedere eventuali demolizioni e ricostruzione parziale o totale solo in caso di grave compromissione statica dell'edificio oggetto d'intervento con relazione tecnica motivata. Tali interventi non devono prevedere mutamenti nel sedime degli edifici, nella tipologia del sistema di coperture e nel sistema delle aperture, tranne che nelle modalità e limiti dei commi seguenti.
4. Le demolizioni senza ricostruzione sono sempre consentite salvo per gli edifici che costituiscono cortine edilizie prospicienti spazi pubblici.
5. 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 per rendere abitabile il sottotetto.
6. Allo scopo di elevare lo standard residenziale, in sede di ristrutturazione, è consentito l'inserimento di lucernari o abbaini nei sottotetti abitabili mentre nei sottotetti non abitabili è consentito solo l'impiego di lucernari in falda.

7. Per raggiungere questi sottotetti è possibile installare una scala, solo di tipo interno, comunque senza alterazione dei volumi e delle linee esistenti.
8. Non è consentita la modifica in aumento delle altezze di gronda e di colmo. È consentito derogare da quanto stabilito dal presente comma esclusivamente qualora, anche attraverso traslazione interna dei solai, sia dimostrata l'impossibilità tecnica di adeguamento ai necessari requisiti igienico-sanitari: il tal caso è ammesso il sopralzo delle altezze di gronda e/o di colmo del minimo necessario per l'ottenimento delle altezze minime necessarie.
9. Nei casi in cui la modifica delle divisioni interne degli ambienti renda necessario l'apertura di nuove finestre o luci, può essere concessa l'autorizzazione a condizione che il serramento sia di forma rettangolare con il lato maggiore disposto verticalmente e sia in allineamento ed in proporzione con la forometria esistente.
10. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, non debbono comportare incremento di SIp, salvo quello prodotto dal recupero di volumi geometrici e spazi esistenti, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante.

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

1. L'ampliamento di edifici esistenti o la nuova costruzione di corpi estranei al contesto storico-ambientale non sono consentiti eccezion fatta per gli interventi previsti all'interno di eventuali Piani di Recupero così come previsti dalla L. 457/78, sulla base di quanto stabilito al successivo articolo 28 e per gli edifici accessori di cui all'articolo 4 comma 11 e nel limite delle aree di pertinenza agli edifici residenziali comprendenti fino a 2 unità immobiliari abitative e fino ad un massimo di 30 mq per unità immobiliare..
2. Viene attribuito, all'interno dei Piani di Recupero di cui al precedente comma, un possibile incremento volumetrico aggiuntivo del 10% rispetto alla volumetria esistente.

ART. 25 - INTERVENTI MINORI

1. Sono gli interventi volti alla installazione di insegne commerciali, targhe professionali e simili, cartellonistica murale o a struttura portante propria, 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, tende solari sul suolo pubblico, episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione, piantumazioni, armadi per impianti tecnologici, ecc..
2. 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.

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

1. Sono ammesse tutte le attività residenziale indicate nella Tabella A allegata alle presenti norme.

2. Sono ammesse le attività non residenziale di cui al punto 2 della Tabella A, se esistenti alla data di adozione del PGT, purché abbiano lavorazioni non tossiche e nocive e comunque non moleste per la residenza.
3. Sono sempre ammesse le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di cui al punto 6 della Tabella A allegata alle presenti norme.

ART. 27 - NORME EDILIZIE PARTICOLARI PER NAF ED ASIS

1. **Reperti** - Se nel corso di operazioni di scavo, di demolizione o altro si reperiscono pezzi autentici, lapidi, sculture, elementi lavorati significativi la cui tutela e proprietà pubblica non sia stabilita per legge, questi debbono essere opportunamente collocati sul posto denunciandone il valore documentario senza mai affidargli una funzione pratica. Tali collocazioni debbono essere inserite nel progetto e ricevere debita approvazione.
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.
3. **Murature in genere** - Gli interventi sulle strutture murarie debbono tener conto della natura e dei tipi delle murature sulle quali si deve operare. Non è consentito intonacare le murature realizzate con paramenti che per la loro natura non devono essere intonacati (mattoni "paramano" o similari, pietre, ecc.) se prospicienti su spazio pubblico salvo che per interventi riguardanti l'efficientamento energetico.
4. **Mantenimento di archi e volte** - E' proibito abbattere volte che al contrario debbono essere mantenute e se ne deve assicurare la statica. Ove necessario per motivi statici si può sostituire l'estradosatura delle volte. Gli archi presenti in facciata possono essere tamponati con serramenti posati al filo interno della muratura dell'arco e di grandezza pari all'arco o con muratura, sempre realizzata al filo interno dell'arco stesso.
5. **Sostituzione di solai** - 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.
6. **Trattamento delle aperture** - Il mantenimento, la riapertura, l'apertura, la chiusura di finestre, archi, porte-finestre devono avvenire in modo coordinato con l'esistente rispettandone il principio di allineamento ed uniformità dei materiali, giustificato in ordine alla composizione architettonica delle facciate..
7. **Demolizione di volumi superfatti** - Negli interventi di ristrutturazione, quando tali manufatti sono di pessima qualità sia tecnologica che architettonica e costituiscono veri e propri guasti nell'ambiente urbano dei nuclei antichi, essi devono essere demoliti.
8. **Coperture** - Le coperture saranno a falde inclinate con il manto realizzato in coppi a canale in cotto color naturale o coppo portoghese. 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 coppo a canale in cotto color naturale o tegola portoghese ove siano realizzati con diverso materiale. Per rifacimenti il manto potrà essere realizzato anche con tegole “marsigliesi”, se preesistenti, purché in cotto. Qualsiasi altro materiale sarà escluso, salvo la preesistenza di materiale storico di tipo particolare, solo se documentabile. Al fine di incentivare lo smaltimento di manti di coperture in cemento amianto è consentita la loro sostituzione, mantenendo inalterate le pendenze preesistenti della copertura. Saranno consentiti abbaini, tipo cappuccine alla lombarda, per l’areazione e l’illuminazione dei sottotetti solo se 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 per i locali non abitabili. Le parti in muratura degli elementi accessori di coronamento nonché degli abbaini, dovranno essere intonacati e tinteggiati. Saranno vietati i seguenti elementi: abbaini prefabbricati sia a cuspide sia ad arco, cupole in metacrilato, lastre ondulate traslucide o trasparenti, camini prefabbricati in cemento e qualsiasi altro elemento tipologicamente non consono.

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. 100. La parte inferiore delle gronde dovrà essere realizzata preferibilmente con elementi di travi in legno a vista, colore naturale. Se storicamente documentati saranno ammesse tipologie e materiali diversi. La parte frontale delle gronde dovrà essere realizzata con canale di gronda esterna. I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere di sezione tonda e realizzati in rame o altro materiale dal medesimo aspetto e di lamiera preverniciata. I pluviali, se prospicienti su spazi pubblici, dovranno essere incassati 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 dovranno mantenere e ripristinare i motivi decorativi esistenti se documentabili. Le murature dovranno essere intonacate, tinteggiate o colorate in pasta. Gli intonaci saranno realizzati con materiali minerali naturali con l’esclusione d’intonaci di tipo “plastico” o altro materiale di origine sintetica. È consentito l’uso del mattone in laterizio a vista, in pietra naturale a vista o cemento martellinato.
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 simile (serizzo, pietra serena, ecc). 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.
12. **Ringhiere e cancellate** - I parapetti dei balconi, dei loggiati e delle finestre, 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 loro inferriate dovranno essere realizzate con elementi verticali a sezione tonda o quadrata, distanziati con interasse compreso tra cm 10 e 14 contenuti, senza fuoriuscire, in elementi orizzontali a sezione tonda, quadrata o rettangolare. Possono essere sempre utilizzati documentati modelli con attinenza alla tradizione locale. Nei casi consentiti dalle norme le recinzioni di nuova costruzione o ricostruite, dovranno essere conformi a quanto prescritto per le ringhiere. Fioriere: esternamente alle ringhiere dei balconi, dei loggiati e sui parapetti delle finestre potranno essere applicati solo portavasi in ferro, realizzati in analogia alle ringhiere; saranno vietate fioriere in cemento o in altro materiale.

- 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, l'oscuramento delle aperture, se previsto, dovrà essere realizzato mediante scuri mobili tipo persiana (a ventola, a libro, scorrevoli, ecc.). Per il piano terreno prospiciente spazi pubblici dovranno essere del tipo scorrevole o a libro, escludendo 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 esistenti e solo per interventi di ordinaria manutenzione. 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. Le eventuali serrande (saracinesche) dovranno essere del tipo a maglie. Gli ingressi dei locali box ricovero auto dovranno essere rivestiti in legno colore naturale o verniciati dello stesso colore degli altri serramenti. Gli androni dei cortili, aperti su strada pubblica, potranno essere chiusi da antoni in legno o cancelli (realizzati come previsto dal precedente 12) sul filo interno dell'androne, lato cortile.
- 14. Ballatoi** - I ballatoi non possono essere eliminati né modificati nel loro sistema costruttivo, se originario, costituito da elementi in legno o da lastre in pietra. 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** – è possibile realizzare balconi in aggetto, nel rispetto della composizione della facciata e di profondità massima di cm 100, costituiti con le medesime caratteristiche consentite per i ballatoi (si veda comma precedente) o, ove non ritenuto opportuno, in cemento armato. Saranno vietati tutti gli elementi in aggetto diversi, salvo le gronde delle coperture dell'ultimo piano, modeste protezioni ai portoncini d'ingresso se non prospettano su spazi pubblici e 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, in massetti modulari in calcestruzzo 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 qualsiasi tipo. Sono previste deroghe al presente divieto solo nel caso che le recinzioni si rendessero necessarie ai fini della tutela di attività commerciali. In tal caso si applicano, per quanto possibile, le disposizioni del precedente punto 12, con un'altezza massima di m 1,80.

ART. 28 - NORME PER I PIANI DI RECUPERO

1. All'interno del NAF e dell'ASIS è possibile predisporre Piani di Recupero ai sensi dell'articolo 28 della L. 457/78.
2. Per gli eventuali nuovi interventi previsti dai Piani di Recupero si dovranno utilizzare i seguenti parametri urbanistico-edilizio:

a) Limiti di densità edilizia

Per interventi di ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica, le densità edilizie non devono superare quelle esistenti (eventualmente maggiorate in applicazione di quanto indicato dall'art. 24 comma 2 e art. 17 comma 7 delle presenti Norme).

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 all'ambito di intervento.

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.

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

ART. 29 - MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 2 delle presenti Norme le aree destinate alle attività agricole. Tali aree sono denominate AREE DESTINATE ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE laddove interne al perimetro di Iniziativa Comunale (IC) ai sensi della D.G.R n.7/5983 del 2001 del Parco Lombardo della Valle del Ticino.
2. Nelle aree destinate all'esercizio delle attività agricole, di cui al precedente comma, gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento che comportano un aumento della SIp, sono regolati dai disposti del TITOLO III della L.R. 12/05; nelle restanti aree (esterne al perimetro di Iniziativa Comunale (IC) gli stessi sono regolati, in relazione alle diverse zone di tutela, dalle norme del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino. (D.g.r n. 7/5983 del 2001 del Parco Regionale e Dcr n. 7/919 del 2003 del Parco Naturale).
3. Le caratteristiche morfologiche per gli interventi che eccedono la manutenzione ordinaria che riguardino edifici o fabbricati, a qualsiasi funzione siano dedicati, principali, accessori o di pertinenza, qualsiasi sia la loro localizzazione si dovrà far riferimento all'apposito *Abaco del Territorio del Parco a fini paesistici* del Parco Lombardo della Valle del Ticino.
4. Nelle aree boscate (come definite dalla L.r. 31/08 art. 42) 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 e dalle norme del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino.
4. Nelle aree di cui al comma 1 è consentita la realizzazione di edifici accessori di piccole dimensioni esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo (ricovero attrezzi piccoli macchinari agricoli, conservazione di prodotti, e similari). Tali edifici possono avere una superficie complessiva di m² 10,00. È ammessa inoltre la realizzazione di tettoie e pergolati con una dimensione massima in pianta di m². 20,00.
5. Per gli edifici esistenti non destinati alle attività agricole localizzati all'interno del Perimetro di Iniziativa Comunale (IC) dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino è possibile applicare una sola delle seguenti modalità di intervento:
 - a) Per gli edifici residenziali è ammessa la ristrutturazione edilizia ed un ampliamento "una tantum" nel limite massimo complessivo di m². 25 di SIp. Non è consentita la cessione dell'utilizzo di tale ampliamento ad altra unità immobiliare. Tale facoltà di ampliamento può essere esercitata una sola

volta, ancorché l'ampliamento realizzato sia più contenuto di quello ivi consentito e non può dar luogo ad un edificio comunque separato da quello di cui l'ampliamento.

- b) Per gli edifici residenziali è ammesso il recupero delle porzioni accessorie ai fini residenziali o per attività a servizio della residenza (punto 1 tab. A allegata alle norme). Tale recupero dovrà avvenire rispettando le modalità architettoniche di cui all'art. 27 qualora applicabili.
- c) Per gli edifici non residenziali è ammessa la ristrutturazione edilizia ed un ampliamento "una tantum" nel limite massimo complessivo del 10% di Slp esistente.

6. Al fine di garantire il recupero ai fini residenziali, o comunque con destinazioni compatibili con la residenza, di edifici di origine rurale mantenendo il rispetto dell'unitarietà compositiva originaria o il mantenimento di caratteristiche fisico-morfologiche in grado di connotare l'esistente, le tavole del PIANO DELLE REGOLE individuano gli edifici da sottoporre a specifica normativa denominati CASCINE DEL PATRIMONIO RURALE. Per CASCINE DEL PATRIMONIO RURALE si intendono gli insediamenti rurali dismessi dalle attività agricole come definiti dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino.
7. Gli interventi edilizi riguardanti gli edifici di cui al precedente comma 6 laddove ricadenti all'interno del Perimetro di Iniziativa Comunale (IC) dovrà essere prevista l'osservanza di quanto disposto nei precedenti art. 23 e 27; laddove esterne a tale perimetro dovrà essere prevista l'osservanza di quanto ammesso dalla zona del P.T.C del Parco Lombardo della Valle del Ticino in cui l'insediamento ricade, dal "regolamento relativo alle modalità per l'individuazione ed il recupero degli insediamenti dismessi" e dagli art. 8.c.7 e 9.g.7 del P.T.C. stesso (D.g.r n. 7/5983 del 2001 del Parco Regionale e Dcr n. 7/919 del 2003 del Parco Naturale).
8. Al fine di garantire la puntuale conservazione delle caratteristiche tipo-morfologiche ed assicurare il pieno rispetto dell'impianto originario pur nella necessaria azione di recupero e rivitalizzazione degli edifici di origine rurale di cui al precedente comma 5, le tavole del PIANO DELLE REGOLE individuano per taluni edifici denominati CASCINE DEL PATRIMONIO RURALE la necessità di predisporre un Piano di Recupero ai sensi dell'art. 28 della L. 5.8.1978, n. 457, finalizzato alla conservazione, al risanamento, alla eventuale ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. A tal fine, le aree così individuate dal presente comma, sono dichiarate, ai sensi dell'art. 27 L. 457/78, come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.
9. Nelle aree di cui al comma 1 è ammessa la realizzazione di recinzioni a delimitazione totale e/o parziale delle proprietà nei modi e nelle limitazioni stabilite dal PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino all'art. 9.g.10 (ancorché facente riferimento ad aree in cui non si applica quanto stabilito dal PTC stesso).

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

ART. 30 - MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Nelle aree così individuati 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 e non sono ammessi nuovi edifici.
2. I nuovi inserimenti di materiale vegetale dovranno essere di tipo autoctono o naturalizzato e accettato nelle immagini culturali locali, fatte salve le colture agricole.
3. Tutti gli interventi inerenti la soluzione dei problemi di degrado ambientale saranno effettuati con tecniche di ingegneria naturalistica salvo i casi in cui, a seguito di apposita dichiarazione tecnica, si certifichi la necessità di impiego di tecniche di ingegneria civile.
4. Salvo che nelle aree eventualmente individuate a tale scopo da apposito provvedimento temporaneo rilasciato dall'Amministrazione Comunale, sono escluse tutte quelle attività che comportano grande concentrazione di persone (festival, riunioni di vario genere, concerti musicali, ecc.) e conseguente calpestio dei tappeti erbosi e degli apparati radicali degli alberi da parte di persone ed il passaggio di mezzi meccanici ad eccezione di quelli necessari alla manutenzione del verde e di quelli agricoli.
5. L'attraversamento di canalizzazioni di qualsiasi genere di servizi (linee elettriche anche ad alta e media tensione, telefoniche, ecc.) può avvenire solo in sottosuolo e deve essere eseguito con particolari cautele nei riguardi del patrimonio vegetale esistente ed in particolare degli apparati radicali interessati dagli scavi.
6. Solo a seguito di motivate esigenze, sono ammesse esclusivamente recinzioni costituite da steccata di legno formata da tre elementi orizzontali ed un paletto verticale di altezza massima di m. 1,30 ogni due metri infisso senz'altra opera direttamente nel terreno.

ART. 31 - APPLICAZIONE ISTITUTO DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA

1. 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.
2. Nel caso di cui al precedente comma 1, 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

m²/m² trasferibili su aree edificabili all'interno del tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina e negli ambiti con funzioni non residenziali alle condizioni di cui al precedente art. 1, comma 8.

TITOLO V. DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA COMMERCIALE

ART. 32 - 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, di seguito indicato con la denominazione "decreto legislativo", e della disciplina regionale vigente in materia.
2. Le diverse tipologie delle strutture di vendita sono definite dal medesimo art. 4 del decreto legislativo.

ART. 33 - AREE DA DESTINARE AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

1. Nell'intero ambito del tessuto urbano consolidato è consentito insediare esercizi di vicinato.
2. All'interno del NAF di Cassolnovo centro è ammessa l'insediamento di un'unica media struttura di vendita (articolata in uno o più esercizi di vendita) con superficie di vendita non superiore a m² 400,00. In tutto il resto del TUC non è ammesso l'insediamento né di nuove medie strutture di vendita né di grandi strutture di vendita.
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. 35 comma 3 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.
5. Non sono previste aree per attività ricettive all'aria aperta di cui all'art. 51 L.R. 15/07.

ART. 34 - PRESCRIZIONI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI 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. Le insegne e scritte pubblicitarie devono essere inserite entro il vano della vetrina mentre le tende da sole possono contornare il vano dell'apertura. 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). Le tende da sole non devono sovrapporsi agli

elementi architettonici della fronte e in ogni caso non possono essere poste ad altezza inferiore a m 2,20 dal piano del marciapiede. Sono vietate insegne sulla facciata sopra più vetrine, insegne dinamiche ed elettroniche. I giornali di tipo luminoso possono essere installati 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. 35 - NORME RIGUARDANTI LA REALIZZAZIONE DI MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

1. Nel TUC, ad eccezione di quanto definito al precedente art. 36 comma 2 per il NAF, il trasferimento di medie e/o grandi strutture di vendita già esistenti può essere consentita solo attraverso interventi di riqualificazione di aree degradate o abbandonate o comunque già interessate da precedenti trasformazioni urbanistiche. Tale trasferimento deve essere previsto all'interno di piani attuativi così come definiti dall'art. 12 della L.R. 12/ 05.
2. L'apertura della nuova media struttura di vendita all'interno del NAF, come definita al precedente art. 33 comma 2, deve essere prevista all'interno del Piano di Recupero ai sensi dell'articolo 28 della L. 457/78.
3. L'apertura della nuova media struttura di vendita nel NAF, l'ampliamento o trasferimento di strutture commerciali esistenti diverse dagli esercizi di vicinato deve prevedere la dotazione minima di aree pubbliche o di uso pubblico così quantificate:
Nelle medie superfici di vendita: 200% della SIp di cui almeno il 50% destinata a parcheggio (è consentito il ricorso alla monetizzazione della quota parte non destinata a parcheggio previa valutazione da parte dell'Amministrazione comunale). Per l'intervento previsto nel NAF tale percentuale è ridotta della metà e la quota parte cui è consentita la monetizzazione è definita dalla Convenzione del P.R.
4. I Piani di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo devono 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 ciclopeditone, e le aree di parcheggio di pertinenza.
5. Il progetto del piano attuativo/piano di recupero 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, ciclopeditone)
 - 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.
6. Le aree destinate a parcheggio di cui al comma 3 devono essere assicurate o all'interno del P.A. o nelle immediate vicinanze e devono essere opportunamente piantumate e illuminate.

ART. 36 - 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. Nei casi in cui per l'apertura, ampliamento o trasferimento di un esercizio di vicinato, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di S.C.I.A. di cui all'art. 49, 4 bis della legge 122/2010, alla comunicazione di cui all'art. 7 del decreto legislativo, va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1, della L.R. 12/05.
3. La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 8 del decreto legislativo.
4. Contestualmente alla richiesta di autorizzazione di esercizio di cui all'art. 8 del decreto legislativo va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire richiesto per la realizzazione delle opere edilizie necessarie, allegando il progetto e l'ulteriore necessaria documentazione; in tal caso:
 - a. nel rispetto delle procedure indicate dall'art. 38 della L.R. 12/05, il permesso di costruire è rilasciato negli stessi termini di tempo previsti per l'autorizzazione commerciale. È fatta salva, in ogni caso, la facoltà di intervento sostitutivo di cui all'art. 39 della predetta L.R. 12/05;
 - b. l'autorizzazione commerciale e il permesso di costruire sono contenuti in unico atto sottoscritto sia dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire sia dal responsabile della struttura comunale che si occupa di commercio, se del caso anche a seguito di conferenza dei servizi interna all'ente, ossia tra le competenti strutture comunali.

ART. 37 - CRITERI PER IL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI

1. Tutte le autorizzazioni commerciali dovranno essere rilasciate nel rispetto dei criteri redatti sulla scorta degli indirizzi emanati dalla Regione Lombardia e deliberati dagli organi comunali deputati a tale compito.

ART. 38 - NORME PER L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE

1. Il commercio al dettaglio su aree pubbliche è disciplinato dalla L.R. 6 del 2.2.2010.
2. Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, nonché nelle seguenti vie:
 - Via Beretta Zuleika
 - Via Cernaia, dall'intersezione con via Montebello fino all'intersezione con via Toti
 - Via delle Turbine
 - Via Palestro
 - Viale Rimembranze, da via San Giorgio/via Oberdan a V.le Battisti
 - Via IV Novembre in prossimità con il cimitero
 - Via san Giorgio
 - Via Cattaneo

L'esercizio del commercio su aree pubbliche non è consentito salvo che durante manifestazioni specifiche appositamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

ART. 39 - NORME RELATIVE AI PUBBLICI ESERCIZI PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E DI BEVANDE

1. Le attività di somministrazione di alimenti e bevande sono regolate dalla L.R. 6/2010 e sono ammesse in tutto il tessuto urbano consolidato (TUC).
2. Nei nuclei di antica formazione l'apertura, l'ampliamento, la ristrutturazione o il trasferimento di pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande deve rispettare quanto previsto dal precedente art. 34.
3. Tenuto conto del livello di accessibilità veicolare e pedonale, le nuove autorizzazioni commerciali 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% (50% se all'interno del NAF) 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. 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 valutare i singoli casi tenendo conto 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 presente comma, non deve essere reiterato ad ogni richiesta ma

viene effettuato “una tantum”. Per ampliamenti della superficie commerciale complessiva destinata alla somministrazione (e non la SLP di riferimento) fino ad un massimo di m² 12,00 o non superiore al 20% della superficie stessa, non si applicano le norme del presente articolo. Per ogni eventuale richiesta successiva di ulteriore ampliamento, ai fini del calcolo del 20% di cui sopra, si terrà conto di tutti gli ampliamenti precedentemente eseguiti.

4. Gli spazi all’aperto 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).

L’autorizzazione di occupazione di suolo pubblico mediante l’installazione delle sopra citate strutture potrà avere una durata massima di 3 anni, al termine della quale potrà essere richiesta una nuova autorizzazione. 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 le occupazioni di suolo pubblico relative alle strutture di tipo A e B possono essere rilasciate solo con carattere temporaneo (della durata massima di 3 anni), 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 presenti norme di carattere urbanistico bensì aumento di superficie di somministrazione.

5. Caratteristiche costruttive delle verande. Altezza massima m. 3,00. 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 né grondaie né pluviali non può essere tamponata. È 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.
8. L'impresa artigiana, così come definita dall'art. 3 della L. 443/1985, non può esercitare l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande. Pertanto nei locali in cui viene svolta una attività artigiana (pizzerie da asporto, gelaterie, prodotti tipici e etnici, ecc.) non risulta possibile somministrare alimenti e bevande ma unicamente vendere per asporto il prodotto della propria attività artigianale.

ART. 40 - NORME PER L'ESERCIZIO DELL' ATTIVITA' 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. 41 - 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 equiparate a tutti gli effetti alle attività di negozio di vicinato

ART. 42 - NORME PER L'ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI STRADALI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI E A SERVIZIO DELLA VIABILITA' STRADALE

1. Le modalità e le condizioni per l'installazione degli impianti e per l'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti sono regolate dalla L.R. n. 6 del 2.2.2010.
2. Di seguito vengono:

- a. individuati i requisiti e le caratteristiche urbanistiche delle aree private sulle quali possono essere installati i nuovi impianti di distribuzione carburanti o realizzare le ristrutturazioni degli impianti esistenti e attività commerciali e artigianali di servizio alla circolazione (autofficine, gommista, elettrauto, carrozzeria, autolavaggio, ecc.);
 - b. stabilite le norme applicabili a tali aree.
3. L'ampliamento, la ristrutturazione e la straordinaria manutenzione degli impianti esistenti è vietata:
 - a. nei nuclei di antica formazione;
 - b. nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola;
 - c. nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche.
4. Negli altri ambiti è consentito, 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'installazione di nuovi impianti e attività commerciali e artigianali di servizio alla circolazione potrà avvenire solo lungo il tratto stradale della SP 206, lato est, nei tratti rettilinei dello stesso ovvero devono essere assicurati m. 100,00 di rettilineo a destra e a sinistra della struttura indipendentemente dalla previsione urbanistica dell'area.
6. Per i requisiti, le caratteristiche urbanistiche e le norme applicabili in tali aree si fa riferimento all'art. 30 delle presenti norme ed alle schede 3 e 4 allegate alle presenti norme, avendo come limitazione i m². 1000,00 di SIp per le attività commerciali e artigianali di servizio alla circolazione.

ART. 43 - INSTALLAZIONI PUBBLICITARIE

1. Non sono previste installazioni pubblicitarie nel territorio comunale, comprese le aree di parcheggio e le stazioni di servizio ad esclusione di:
 - a) insegne di esercizio installate nella sede dell'attività purché non illuminata da luce propria
 - b) preinsegne di esercizio solo se riguardanti pubblici esercizi, artigianato di servizio, punti vendita stampa e farmacie;
 - c) altri tipi di pubblicità solo all'interno degli appositi supporti messi a disposizione dall'Amministrazione Comunale;
 - d) striscioni e stendardi posti da un lato all'altro di strade pubbliche o di uso pubblico, solo se pubblicizzanti manifestazioni sportive, culturali e di spettacolo.

Sono ammessi, in luoghi diversi da quelli del precedente punto 4 di questo comma, a seguito di apposita autorizzazione comunale o dell'ente competente, striscioni e stendardi anche di tipo commerciale, purché temporanei ovvero in concomitanza con manifestazioni sportive, culturali o ricreative.

TITOLO VI. SISTEMA DEGLI SPAZI VERDI

ART. 44 - AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Le presenti norme hanno per oggetto la casistica delle soluzioni specifiche relative alle specie ed alle essenze arboree compatibili con l'ambiente urbano con riferimento agli aspetti di stabilità, crescita, resistenza al vento, ombratilità, manutenibilità,.
2. Forniscono indicazioni progettuali e suggeriscono sensibilità nel recepimento dell'intorno come fattore di criterio fondamentale nella progettazione stessa e sono da considerarsi prescrittive, per quanto riguarda gli spazi di nuova realizzazione e come obiettivo da raggiungere per gli spazi esistenti.
3. Le presenti norme hanno come riferimento l'intero territorio comunale con esclusione degli orti botanici, vivai e simili di aziende regolarmente esercitanti l'attività florovivaistica e nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, 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.

ART. 45 - ELEMENTI DEL SISTEMA

1. **AIUOLA** - Nasce dalla necessità di delineare una parte di un percorso attraverso modesti rialzi opportunamente delimitati e protetti, destinati per lo più a tappeto verde, in corrispondenza di svincoli stradali, salvagenti, piazzole spartitraffico, ecc. Sono previste tre tipologie per tale spazio:

- a. realizzata in ciottoloni;
- b. con prato e/o piante tappezzanti o coprisuolo;
- c. con prato e con piante arbustive e/o tappezzanti.

La prima tipologia è da utilizzare laddove le ridotte dimensioni dell'aiuola (lato più corto < cm 120) sconsigliano la realizzazione di qualsiasi attrezzatura vegetale. Consiste nella costipazione degli spazi cordonati con materiale lapideo costituito da grossi ciottoli di fiume e nel fissare tali ciottoli tra loro con malta cementizia facendo attenzione a lasciare evidenziati i singoli ciottoli. La seconda tipologia è da utilizzare laddove esistono problemi relativi alla visibilità tra veicoli o tra veicoli e pedoni ed una eventuale eccessiva crescita dell'impianto vegetale potrebbe accentuare i problemi in tal senso.

La terza tipologia è da utilizzare in tutti gli altri casi.

2. **FIORIERA E VASCA** - La presenza di fioriere rialzate da terra riveste numerose funzioni: movimentata le cadenze ambientali generali, difende i percorsi, consente la separazione fra specie piantate a livelli diversi, funge da occasione di sosta e riposo e permette - soprattutto - di godere da vicino dei colori e degli aromi delle pianticelle che ospita. Sono previste due tipologie per tale manufatto:
 - a. realizzata con elementi mobili o semifissi (fioriera);

- b. realizzata con elementi organicamente inseriti in attrezzature di arredo urbano (vasca).

La prima tipologia è da utilizzare laddove si rendono necessarie interruzioni di spazi continui a protezione di utenze deboli o di spazi che richiedono particolari attenzioni. Non vengono fornite indicazioni circa le essenze da impiegare.

La seconda tipologia viene prevista dal progetto di opera pubblica a cui è organicamente collegata.

- 3. **VIALE ALBERATO** - I filari di alberi lungo le strade assolvono a una serie di funzioni a partire dal rilevante apporto estetico alla mitigazione relativamente all'impatto acustico ed alla dispersione delle polveri e dall'ombreggiamento nei periodi estivi. La realizzazione di viali alberati deve essere sempre prevista nella progettazione di nuove strade. Sono previste due tipologie per tale elemento:

- a. lungo le strade all'interno del centro abitato;
- b. lungo le strade extraurbane.

Per la realizzazione del viale alberato della seconda tipologia si deve tener conto dei vincoli normativi vigenti:

- 1. il D.P.R. 495/92 prevede che l'impianto di alberature lungo le strade extraurbane sia realizzato ad una distanza minima di m. 6 dal confine della strada
- 2. il D.L. 285/92 vieta la messa a dimora di alberi da parte di proprietari di fondi privati lateralmente alla strada.

- 4. **BARRIERA VEGETATA**- La barriera a valenza multipla si presta a ridurre gli impatti, da rumore, da polveri, da aerosol, da emissioni luminose, prodotti da sorgenti che possono essere puntiformi localizzate su aree più o meno vaste (aree produttive, impianti tecnologici, impianti di depurazione). L'intervento prevede l'interposizione di fasce di vegetazione naturale con funzione tampone, in genere di strutture con vegetazione prevalentemente legnosa di differente ampiezza e natura in associazione anche a terrapieni. In alternativa si possono utilizzare strutture che hanno minore necessità di spazio in quanto prevedono unità atte alla crescita di vegetazione di varia natura, in moduli sovrapposti o su rilevati. La natura generale degli interventi contempla: movimenti di terra per eventuale formazione di terrapieni, sistemazione e correzione del terreno, messa a dimora di alberi ed arbusti.

- 5. **ORTO URBANO** - L'orto urbano è adibito ad attività orticole non professionali e sono soggetti a specifici progetti unitari. Se la superficie unitaria dell'orto urbano supera i m². 30, è ammessa la costruzione di manufatti per ricovero attrezzi aventi le caratteristiche descritte all'art. 6, comma 10 delle presenti NdP ma con superficie massima di m². 6,00 ed altezza massima di m. 2,20. Le recinzioni sono realizzate esclusivamente con siepi arboree o barriere vegetate con altezza massima di m. 1,60, anche con recinzioni in rete metallica. Non è ammesso l'allevamento di animali da cortile.

- 6. **GIARDINO URBANO** - Gli spazi a verde con aree a prato, con arbusti ed alberi, realizzato in prossimità di aree edificate, sono realizzati con funzioni diverse e specifiche (ornamentale, ricreazionale, ludica) o

polivalente. Le aree a verde di pertinenza di attrezzature ed edifici pubblici, tra cui il cimitero e gli edifici scolastici, sono equiparate a giardino urbano. Sono previste quattro tipologie per tale elemento:

1. area pubblica realizzata al servizio di insediamenti residenziali;
2. area di pertinenza di edifici od attrezzature pubbliche o di uso pubblico;
3. area privata di pertinenza di insediamenti residenziali e non residenziali.

Le aree a tipologia di tipo 1) e 2) sono debitamente illuminate e sono rispettate le seguenti caratteristiche minime per ogni 100 m² di superficie: n° 2 alberi scelti tra le essenze sotto elencate e n° 1 arbusti.

Nella tipologia di tipo 2) sono rispettate le caratteristiche peculiari e specifiche delle varie attrezzature, sia di carattere sportivo sia di carattere ludico e di intrattenimento.

Nella realizzazione dell'ecosistema vegetale della tipologia 3) di nuova formazione ed in particolare nelle parti dei lotti privi di idonee alberature, sono poste a dimora nuove alberature d'alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 200 m² di superficie del lotto non coperta, lasciando una giusta espansione al prato possibilmente con il raggruppamento dei soggetti arborei ed arbustivi. La scelta avviene nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali di cui all'elenco sotto riportato. La scelta delle specie nella realizzazione di nuovi impianti e nelle sostituzioni di piante esistenti deve tendere al mantenimento od al ripristino degli aspetti naturali, paesaggistici e culturali del territorio. Per tale motivo sono consigliate per l'impianto tutte le specie arboree ed arbustive che costituiscono le formazioni vegetali della fascia di vegetazione in cui rientra il territorio comunale, avendo come riferimento anche l'elenco di Alberi e Arbusti autoctoni del Parco del Ticino zona sud (di cui alla *Parte IV – Indirizzi di tutela e valorizzazione degli ambienti seminaturali e naturali* dell'Abaco del Territorio del Parco a fini paesistici):

nome scientifico		nome comune	
Acer (di ogni tipo)	acero (di ogni tipo)	Alnus	ontano
Betula pendula	betulla bianca	Carpinus	carpino
Celtis australis	bagolaro	Cornus mas	corniolo
Crataegus monogyna	biancospino	Fagus sylvatica	faggio
Fraxinus (di ogni tipo)	frassino (di ogni tipo)	Ilex aquifolium	agrifoglio
Juglans regia	noce	Laburnum anagyroides	maggiociondolo
Liquidambar	liquidambar	Malus sylvestris	melo selvatico
Mespilus germanica	nespolo	Morus (di ogni tipo)	gelso (di ogni tipo)
Pinus	pino	Platanus spp.	Platano
Populus (di ogni tipo)	pioppo (di ogni tipo)	Prunus avium	ciliegio
Punica granatum	melograno	Taxus baccata	tasso
Salix (di ogni tipo)	salice (di ogni tipo)	Sorbus (di ogni tipo)	sorbo (di ogni tipo)
Quercus (di ogni tipo)	quercia (di ogni tipo)	Tilia (di ogni tipo)	tiglio (di ogni tipo)

Ulmus (di ogni tipo) olmo (di ogni tipo)

TITOLO VII. NORME PARTICOLARI E FINALI

ART. 46 - VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI

1. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento abilitativo.
2. In via prioritaria, 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 della energia elettrica debbono essere realizzate in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.
3. Tali volumi non sono comunque computati ai fini della verifica dei parametri edilizi ed urbanistici mentre, solo per quelli eccedenti l'altezza di m 4,00, vanno rispettate le distanze fra fabbricati limitatamente agli interventi di nuova costruzione, il rispetto della distanza minima tra fabbricati pari a dieci metri. Per altezze inferiori va comunque rispettata una distanza minima di m 3,00 dai fabbricati principali (non da altri volumi tecnici).

ART. 47 - 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, possono essere oggetto di trasformazione edilizia secondo le prescrizioni delle presenti norme.

ART. 48 - 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. In tutto il Tessuto Urbano Consolidato trova applicazione quanto stabilito dall'art 64 comma 1 della L.R. 12/05 e ss.mm.ii. Ai sensi del comma 1 quater dell'art. 65 della stessa L.R. nelle parti del territorio comunale comprese nei nuclei di antica formazione (NAF), nell'Ambito di Salvaguardia dell'Identità Storica (ASIS), negli edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, nonché per i beni storico-artistici monumentali non trova applicazione la parte dell'art 64 comma 1 riguardante la possibilità di modifica delle altezze esistenti.
3. Il recupero abitativo dei sottotetti esistenti in tutto il territorio comunale è subordinato all'obbligo di prevedere spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista del 20 % della SIp e comunque non inferiore ad un posto auto per ogni nuova unità immobiliare.

4. Non è ammessa la successiva formazione di nuove unità immobiliari nel caso di sottotetti recuperati ai fini abitativi in ampliamento di unità immobiliari esistenti o il successivo frazionamento in più unità immobiliari senza il reperimento dei parcheggi come previsto dal precedente comma 3.
5. Nel caso sia dimostrata l'impossibilità di assolvere totalmente o parzialmente all'obbligo di cui al precedente comma 3, è possibile convertire tale obbligo nel riconoscere all'Amministrazione Comunale una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato degli spazi a parcheggio così come annualmente stabilito da destinare alla realizzazione di parcheggi da parte dell'Amministrazione stessa.
6. Ai sensi dell'art. 64, comma 7 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, per gli interventi di recupero dei sottotetti, viene prevista l'applicazione di una maggiorazione, nella misura del venti per cento del contributo di costruzione dovuto, da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale.
7. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti che comportano la modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle pendenze delle falde, laddove consentito, devono essere realizzati esclusivamente al fine di assicurare i parametri minimi di cui all'art. 63, comma 6 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 49 - 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.

ART. 50 - SITI CONTAMINATI E POTENZIALMENTE INQUINATI

1. Ai sensi dell'art. 251 comma 2 del Titolo V parte VI del D.Lgs 152/06 sono individuati i siti contaminati presenti all'interno del territorio comunale nonché quelli in cui sono in corso indagini per accertare la contaminazione avvenuta. Tale individuazione rappresenta un vincolo ed una limitazione per le aree in oggetto: l'utilizzo per la funzione ordinaria prevista dal PGT per tali siti potrà avvenire solo a seguito di specifico provvedimento da parte dell'Autorità competente per legge a bonifica completata.

ART. 51 - NORME TRANSITORIE DI RACCORDO CON IL PRECEDENTE PRG

1. 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.

ART. 52 - MODALITA' DI ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME

1. Le presenti norme sostituiscono totalmente e quindi abrogano le Norme di Piano del previgente Piano di Governo del Territorio e tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e siano con le

presenti incompatibili ad esclusione di quanto disciplinato nel precedente art. 50. Le presenti norme entrano in vigore a seguito della pubblicazione dell'atto di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.

2. Dalla data della delibera di adozione in Consiglio Comunale si applicano le misure di salvaguardia obbligatorie previste per legge.
3. 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.

TABELLA A - CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO

(art. 10)

ATTIVITÀ RESIDENZIALI	1. RESIDENZA E SERVIZI ALLA RESIDENZA	1.1 Residenza: abitazioni 1.2 Servizio alla residenza: a. esercizi di vicinato e unità commerciali di vicinato entro il limite di 150 m² di superficie di vendita; b. pubblici esercizi non soggetti ad atti o provvedimenti abilitativi espressi (compresi esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, esercizi connessi alla cura e al trattamento e svago della persona); c. sportelli bancari; d. ristorazione; e. sale di spettacolo; agenzie; f. uffici e studi professionali, anche polivalenti; g. attività ricreative nel limite massimo di 100 m²; h. attività artigianali di servizio alla residenza che non risultino nocive o moleste nei confronti di quest'ultima e che non richiedano tipologie edilizie di tipo produttivo (capannoni e simili) né appositi fabbricati autonomi e distinti da quelli residenziali; i. magazzini e depositi di raccolta di piccola entità che non richiedano tipologie edilizie di tipo produttivo (capannoni e simili) né appositi fabbricati autonomi e distinti da quelli residenziali; j. centri culturali; k. attività ricettive, alberghi, residence, ostelli, "casa famiglia" (e similari); l. attività similari
ATTIVITÀ NON RESIDENZIALI	2. ATTIVITÀ ARTIGIANALI E PRODUTTIVE	a. tutte le attività produttive compatibili con le norme sanitarie ad esclusione delle attività produttive di tipo agricolo; b. depositi ed esposizioni di merci al coperto ed a cielo aperto; c. magazzini e commercio all'ingrosso; d. esposizione/vendita dei prodotti e manufatti connessi con l'attività produttiva svolta; e. uffici ove abbiano sede le funzioni direzionali dell'azienda; f. laboratori di ricerca; g. centri di calcolo e centri di servizio destinati all'industria e all'artigianato; h. impianti, cabine di trasformazione e impianti tecnologici; i. aree per il rimessaggio coperto e/o scoperto per camper e/o roulettes; j. logistica (movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento, assemblaggio e distribuzione di prodotti finiti); k. attività similari Per ogni unità artigianale e produttiva possono essere realizzati: ▪ gli eventuali spacci aziendali, secondo la disciplina vigente in materia; ▪ le superfici per l'attività di ricerca applicata e laboratorio costituente parte integrante del processo di produzione in loco; ▪ una superficie residenziale inferiore a quella dell'unità produttiva e comunque per una SLP non superiore a m² 150; ▪ una SLP massima con destinazione a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini pari al 30% della SLP dell'attività principale. Dette superfici, realizzabili anche in edifici autonomi, sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e saranno gravate da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.

ATTIVITÀ NON RESIDENZIALI	3. ATTIVITÀ TERZIARIE	a. attività di produzione di servizi; b. uffici direzionali; c. sale espositive e spazi espositivi all'aperto; d. centro congressi; e. pubblici esercizi soggetti ad atti o provvedimenti abilitativi espressi (cinematografi, teatri); f. pubblici esercizi soggetti ad atti o provvedimenti abilitativi espressi (discoteche e sale da ballo, night club, concerti); g. agenzie ippiche; h. attività ricreative private; i. sale gioco; j. attività similari Per ogni unità terziaria può essere realizzato: ▪ una superficie residenziale inferiore a quella dell'unità terziaria e comunque per una SLP non superiore a m² 150; Dette superfici, realizzabili anche in edifici autonomi, sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e saranno gravate da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.
	4. ATTIVITÀ DI TIPO COMMERCIALE	a. medie strutture di vendita, articolate secondo la legislazione nazionale e regionale vigente; b. grandi strutture di vendita, articolate secondo la legislazione nazionale e regionale vigente;
	5. ATTIVITÀ DI TIPO AGRICOLO	a. residenze dell'imprenditore agricolo come definito dal punto 3 dell'Allegato A alla L.R. n. 31/08 e dei dipendenti dell'azienda; b. attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli; c. allevamento (anche di animali domestici); d. florovivaismo; e. agriturismo e attività connesse con l'attività agricola coerenti con la legislazione nazionale e regionale vigente; f. attività similari
	6. ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	a. uffici amministrativi pubblici; b. istituzioni e fondazioni pubbliche e private; c. case di riposo e residenze sanitarie assistenziali; d. terminal trasporti pubblici; e. biblioteche; f. collegi e convitti; g. asili nido e scuole materne; h. scuole di ogni ordine e grado, comunque gestite; i. palestre ed attrezzature sportive pubbliche e private, chiuse o all'aperto, per il gioco e lo sport; j. centri di orientamento; k. parcheggi; l. mercato pubblico e/o di quartiere; m. presidi per la sicurezza pubblica; n. Ospedali o strutture sanitarie; o. attività similari

SCHEMA D'AMBITO n.1

Tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina

INTERVENTI AMMESSI = TUTTI fino a nuova costruzione - da lettera a) a lettera e) dell'art. 27.1, L.R. 12/05

modalità di attuazione = edilizio diretto di cui all'art. 1, comma 6.1 delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc = 1/2

If = 0,30 m²/m²

Sd = 30% della Sf

H max = 10,00 m

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati = art. 5 delle NdP

dai confini = m. 5,00

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

Attività artigianali e produttive (punto 2 Tabella A); attività terziarie (punto 3 Tabella A) eccetto punto e; attività di tipo commerciale (punto 4 Tabella A); attività agricole (punto 5 Tabella A) salvo, per le aziende agricole esistenti, per le quali è consentito l'ampliamento di fabbricati non destinati all'allevamento.

dotazione di aree a parcheggio

Quanto previsto dalla L. 122/89 a cui aggiungere una quota pari al 10% della Slp. Negli interventi a destinazione residenziale che prevedono la realizzazione di più di tre unità immobiliari, una quota dei parcheggi di cui al presente articolo deve essere reperita all'esterno della recinzione. Tale quota deve essere almeno pari ad un posto auto per ogni unità immobiliare. La quota da reperire all'esterno della recinzione può essere accorpata a quella interna o monetizzata qualora sia oggettivamente dimostrata l'impossibilità alla realizzazione o qualora la Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05 e/o l'ufficio competente ritenga inopportuno tale reperimento.

norme particolari

È ammessa la possibilità di incrementare l'indice fondiario fino a 0,40 m²/ m² attraverso l'impiego di "diritti edificatori" determinati in applicazione del criterio compensativo di cui all'art. 1, comma 7. Nelle aree non servite da pubblica fognatura, è da rispettare quanto prescritto dai regolamenti regionali in materia di trattazione in loco degli scarichi fognari.

Piantumazione: è da prevedere la messa a dimora di alberature in ragione di 1 albero ogni 200 mq di superficie scoperta (come da art.45 comma 6) per interventi eccedenti la manutenzione straordinaria

SCHEMA D'AMBITO n.2

Tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina

INTERVENTI AMMESSI = Intervento di ristrutturazione con eventuale ampliamento dell'esistente - lettera d) ed e) dell'art. 27.1, L.R. 12/05

modalità di attuazione = edilizio diretto di cui all'art. 1, comma 6.1 delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc = 1/2 o esistente

If = 0,35 m²/m² o esistente

Sd = 30% di Sf o esistente

H max = 10,00 m o esistente

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati = art. 5 delle NdP

dai confini = 5,00 m

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

Attività artigianali e produttive (punto 2 Tabella A); attività terziarie (punto 3 Tabella A) eccetto punto e; attività di tipo commerciale (punto 4 Tabella A); attività agricole (punto 5 Tabella A) salvo, per le aziende agricole esistenti, per le quali è consentito l'ampliamento di fabbricati non destinati all'allevamento.

dotazione di aree a parcheggio

vedi scheda n.1

norme particolari

Nel caso in cui l'edificio esistente sia a destinazione non residenziale e la nuova costruzione sia residenziale, l'indice If viene incrementata del 50%; qualora la SIp esistente superi l'indice maggiorato non è consentita nessuna maggiorazione. In caso di intervento tramite P.I.I. l'indice If viene incrementato fino a 0,50 mq/mq. In tutti i casi precedenti nella convenzione dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree per servizi o la loro monetizzazione nella misura minima di 18 m² per ogni 100 m² di SIp e non trova applicazione quanto previsto dall'art. 12 delle NdP. È ammessa la possibilità di incrementare l'indice fondiario fino a 0,40 m²/m² attraverso l'impiego di "diritti edificatori" determinati in applicazione del criterio compensativo di cui all'art. 1, comma 7 delle presenti NdP.

Nelle aree non servite da pubblica fognatura, è da rispettare quanto prescritto dai regolamenti regionali in materia di trattazione in loco degli scarichi fognari

SCHEMA D'AMBITO n.3

ambiti a carattere prevalentemente produttivo

INTERVENTI AMMESSI = TUTTI fino a NUOVA COSTRUZIONE - da lettera a) a lettera e) dell'art. 27.1, L.R. 12/05 - compresa la nuova costruzione in lotto già edificato previa demolizione dell'esistente

modalità di attuazione = intervento edilizio diretto [art. 1, comma 7 delle NdP]

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc = 2/3 o esistente

If = 0,80 m²/m² o esistente

Sd = 15% di Sf o esistente

H max = m 12,00 o esistente

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati = m 0,00 o m 10,00

dai confini = m 0,00 o m 5,00 (se il confine di proprietà è con funzioni residenziali, pubbliche o agricole = 10,00 m)

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

Residenza e servizi alla residenza (punto 1 Tabella A) eccetto punti a-b-d; attività terziarie (punto 3 Tabella A) eccetto punti e-g-h; attività di tipo commerciale (punto 4 Tabella A); attività agricole (punto 5 Tabella A)

dotazione di aree a parcheggio =

10% della SIp (nel caso di ampliamento da conteggiare sulla SIp totale = esistente + progetto) di cui il 30% su spazio privato accessibile da spazio pubblico. La quota da reperire all'esterno della recinzione può essere accorpata a quella interna qualora sia oggettivamente dimostrata l'impossibilità alla realizzazione o qualora la Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05 e/o l'ufficio competente ritenga inopportuno tale reperimento. In tal caso la quantità non realizzata all'esterno della recinzione potrà essere monetizzata.

Da tale obbligo sono esclusi gli ampliamenti degli edifici realizzati attraverso Piano Attuativo convenzionato ed inseriti nel TUC in modo indeterminato, previa esibizione di documentazione in tal senso a carico del richiedente l'ampliamento.

norme particolari

L'ampliamento delle attività esistenti può avvenire anche mediante la realizzazione di edifici a se stanti rispetto agli edifici esistenti. Qualora l'area di intervento confini con ambiti residenziali, agricoli o di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, ove le condizioni lo consentano, è da prevedere una barriera vegetata di cui al precedente art. 45 comma 6. L'area non pavimentata deve essere sistemata a giardino urbano di cui al precedente art. 45, comma 6 con una piantumazione di 1 albero ogni m² 200 di superficie scoperta. Sono ammesse deroghe all'altezza massima in presenza di volumi tecnologici indispensabili alla produzione.

SCHEMA D'AMBITO n.4

ambiti a carattere prevalentemente commerciale

INTERVENTI AMMESSI = TUTTI fino a NUOVA COSTRUZIONE - da lettera a) a lettera e) dell'art. 27.1, L.R. 12/05 - compresa la nuova costruzione in lotto già edificato previa demolizione dell'esistente

modalità di attuazione = intervento edilizio diretto [art. 1, comma 7 delle NdP]

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc = 2/3 o esistente

If = 1,00 m²/m² o esistente

Sd = 15% di Sf o esistente

H max = m 12,00 o esistente

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati = m 0,00 o m 10,00

dai confini = m 0,00 o m 5,00 (se il confine di proprietà è con funzioni residenziali, pubbliche o agricole = 10,00 m)

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

Residenza e servizi alla residenza (punto 1 Tabella A) eccetto punti a–b–d; attività terziarie (punto 3 Tabella A) eccetto punti e–g–h; attività di tipo commerciale (punto 4 Tabella A); attività agricole (punto 5 Tabella A); attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (punto 6 Tabella A) eccetto punti g–i.

dotazione di aree a parcheggio =

10% della S_{lp} (nel caso di ampliamento da conteggiare sulla S_{lp} totale = esistente + progetto) di cui il 30% su spazio pubblico. La quota da reperire all'esterno della recinzione può essere accorpata a quella interna qualora sia oggettivamente dimostrata l'impossibilità alla realizzazione o qualora la Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05 e/o l'ufficio competente ritenga inopportuno tale reperimento. Nel caso di cui sopra, la quantità non realizzata all'esterno della recinzione dovrà essere monetizzata.

norme particolari

L'ampliamento delle attività esistenti può avvenire anche mediante la realizzazione di edifici a se stanti rispetto agli edifici esistenti. L'area non pavimentata deve essere sistemata a giardino urbano di cui al precedente art. 45, comma 6 con una piantumazione di 1 albero ogni m² 200 di superficie scoperta. Sono ammesse deroghe all'altezza massima in presenza di volumi tecnologici indispensabili alla produzione.

SCHEDA D'AMBITO n.5

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

INTERVENTI AMMESSI = 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 eventuale convenzione

If = definito dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla eventuale convenzione

Sd = definito dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla eventuale convenzione

H max definita dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla eventuale 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 (punto 6 Tabella A), le attrezzature a servizio del personale addetto e la residenza per il personale di custodia.

dotazione di aree a parcheggio = 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 0,10 m²/m² trasferibili su aree edificabili all'interno del tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina.

SCHEMA DI EDIFICIO n.6

Beni storico – artistici monumentali

INTERVENTI AMMESSI = TUTTI fino a restauro - lettera c), comma 1, art. 27, LR 12/05

modalità di attuazione = edilizio diretto: art. 1, comma 6.1 delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc = esistente

If = esistente

Sd = esistente

H max 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

Attività artigianali e produttive (punto 2 Tabella A); attività terziarie (punto 3 Tabella A); attività di tipo commerciale (punto 4 Tabella A); attività agricole (punto 5 Tabella A)

dotazione di aree a parcheggio = art.4, comma 12 delle NdP

da definire con criteri di equivalenza in caso di cambio di destinazione d'uso autorizzato dalla Soprintendenza

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 tutti gli interventi non assentiti dalla Soprintendenza.

SCHEMA DI EDIFICIO n.7

edifici con caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente –

Tipo: Villino

INTERVENTI AMMESSI = TUTTI fino alla ristrutturazione - lettera d), comma 1, art. 27, LR 12/05

Definizione sintetica

edificio costituito da un piano seminterrato e da un piano rialzato a cui si accede tramite una serie di gradini e un piano superiore.

modalità delle trasformazioni

Vanno mantenuti gli elementi di vulnerabilità e di rischio quali:

elementi caratterizzanti il tipo

serialità ed allineamento delle aperture

rapporto con la strada

È vietata la modificazione e/o eliminazione degli elementi edilizi fondativi del tipo:

forma, numero, dimensioni e decorazione delle aperture

sistema di ingresso con eventuali elementi decorativi

area libera a giardino tra edificio e strada

È vietata l'introduzione di elementi estranei:

ulteriori balconi, terrazze, ballatoi e scale esterne

falde e gronde intermedie nelle facciate

lucernari e abbaini nelle falde di copertura

verande

decorazioni e fregi pittorici delle facciate

recinzioni e frazionamenti degli spazi liberi

Categorie compatibili di trasformazione

Sono consentiti interventi di riorganizzazione degli spazi interni; recupero dei sottotetti esistenti senza alterazione delle pendenze, delle linee di gronda e di colmo e con eventuale introduzione di serramenti non sporgenti dalle falde di copertura; eventuali chiusure dei porticati e loggiati mediante pareti finestrate posate all'interno del filo dei pilastri strutturali; interventi di sostituzione di elementi edilizi coerenti con l'aspetto paesaggistico

SCHEDA DI EDIFICIO n.8

edifici con caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente –

Tipo: Villa

INTERVENTI AMMESSI = TUTTI fino alla ristrutturazione - lettera d), comma 1, art. 27, LR 12/05

Definizione sintetica

edificio, circondato da parco/giardino, costituito da un piano seminterrato e da un piano rialzato a cui si accede tramite una serie di gradini e uno o più piani superiori.

modalità delle trasformazioni

Vanno mantenuti gli elementi di vulnerabilità e di rischio quali:

perdita degli elementi caratterizzanti il tipo
serialità ed allineamento delle aperture
rapporto con il parco/giardino in cui è inserito

È vietata la modificazione e/o eliminazione degli elementi edilizi fondativi del tipo:

forma, numero, decorazioni e dimensioni delle aperture
sistema di ingresso con eventuali elementi decorativi
area libera a parco/giardino

È vietata l'introduzione di elementi estranei:

se non già esistenti: balconi, terrazze, ballatoi
falde e gronde intermedie nelle facciate
lucernari e abbaini nelle falde di copertura
verande
recinzioni e frazionamenti degli spazi liberi

Categorie compatibili di trasformazione

Sono consentiti interventi di riorganizzazione degli spazi interni; recupero dei sottotetti esistenti senza alterazione delle pendenze, delle linee di gronda e di colmo e con eventuale introduzione di serramenti non sporgenti dalle falde di copertura; eventuali chiusure dei porticati e loggiati mediante pareti finestrate posate all'interno del filo dei pilastri strutturali; interventi di sostituzione di elementi edilizi coerenti con l'aspetto paesaggistico.

*Oltre a quanto sopra enunciato, per gli edifici accessori della villa in oggetto, è ammessa anche la ristrutturazione edilizia.

SCHEDA DI EDIFICIO n.9

edifici con caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente –

Tipo: archeologia industriale

INTERVENTI AMMESSI = TUTTI fino alla ristrutturazione - lettera d), comma 1, art. 27, LR 12/05

Definizione sintetica

edificio tipologicamente definito dalla sua particolare destinazione d'uso non residenziale

modalità delle trasformazioni

Vanno mantenuti gli elementi di vulnerabilità e di rischio quali:

perdita degli elementi caratterizzanti il tipo:

serialità ed allineamento delle aperture

rapporto con la strada

È vietata la modificazione e/o eliminazione degli elementi edilizi fondativi del tipo:

forma, numero e dimensioni delle eventuali aperture

tipologia della copertura

sistema di ingresso con eventuali elementi decorati

area libera tra edificio e strada

È vietata l'introduzione di elementi estranei:

falde e gronde intermedie nelle facciate

lucernari e abbaini nelle falde di copertura

verande

Categorie compatibili di trasformazione

Sono consentiti interventi di riorganizzazione degli spazi interni; interventi di sostituzione di elementi edilizi coerenti con l'aspetto paesaggistico

SCHEMA DI EDIFICIO n.10**edifici con caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente –****Tipo: edilizia storica connessa ad attività produttive****INTERVENTI AMMESSI = TUTTI fino alla ristrutturazione - lettera d), comma 1, art. 27, LR 12/05****Definizione sintetica**

edificio tipologicamente definito dalla sua particolare destinazione d'uso residenziale

modalità delle trasformazioniVanno mantenuti gli elementi di vulnerabilità e di rischio quali:

perdita degli elementi caratterizzanti il tipo:

serialità ed allineamento delle aperture

rapporto con la strada

È vietata la modificazione e/o eliminazione degli elementi edilizi fondativi del tipo:

forma, numero e dimensioni delle eventuali aperture

tipologia della copertura

sistema di ingresso con eventuali elementi decorati

area libera tra edificio e strada

È vietata l'introduzione di elementi estranei:

falde e gronde intermedie nelle facciate

lucernari e abbaini nelle falde di copertura

verande

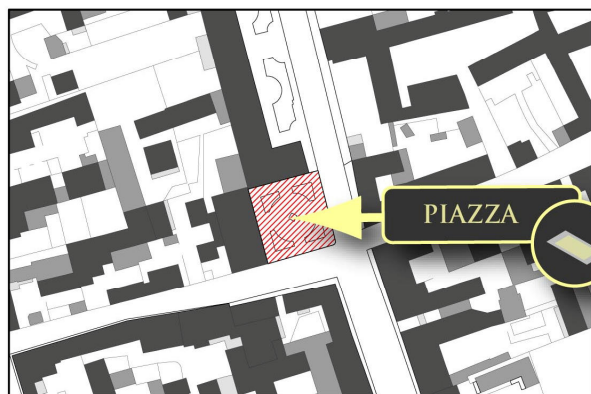
Categorie compatibili di trasformazione

Sono consentiti interventi di riorganizzazione degli spazi interni; interventi di sostituzione di elementi edilizi coerenti con l'aspetto paesaggistico

Piazza Vittorio Veneto

1A PIAZZA VITTORIO VENETO

GLI ELEMENTI



1 SPAZIO PRINCIPALE CHE DEFINISCE IL LUOGO URBANO



LE AZIONI



RINNOVO DELL'ARREDO URBANO VOLTO ALLA VALORIZZAZIONE DEL TESSUTO STORICO ADIACENTE E DEGLI EDIFICI DI PRIMARIA IMPORTANZA LOCALIZZATI NELL'INTORNO

SCENARI E MATERIALI



A

VISUALE POSSIBILE ED AZIONE



ARREDO URBANO ED ILLUMINAZIONE SCENOGRAFICA



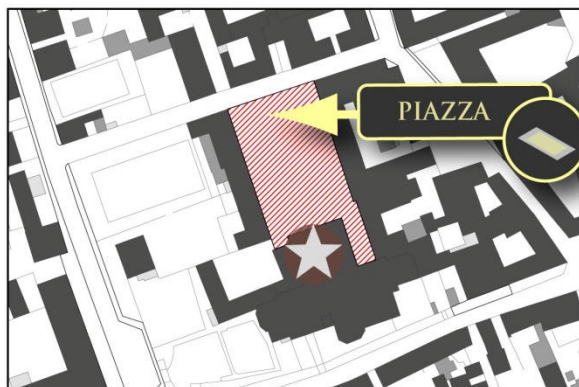
A

ESEMPI

Piazza della Chiesa

2A PIAZZA DELLA CHIESA

GLI ELEMENTI



1 SPAZIO PRINCIPALE CHE DEFINISCE IL LUOGO URBANO



ELEMENTO STORICO CHE IDENTIFICA E VALORIZZA GLI SPAZI

LE AZIONI



SISTEMAZIONE DELLA ZONA PIU' PROSSIMA ALLA CHIESA AD USO ESCLUSIVO CICLO-PEDONALE, FACILMENTE ACCESSIBILE MA DELIMITATA E PROTETTA RISPETTO ALLO SPAZIO DESTINATO AI VEICOLI (DEFINITIVAMENTE O TEMPORANEAMENTE ATTRAVERSO DISSUASORI MOBILI)

SCENARI E MATERIALI



PIAZZA DELLA CHIESA

VISUALE POSSIBILE ED AZIONE



ESEMPI

Sagrato di San Giorgio

3B PIAZZA DI S. GIORGIO

SCENARI E MATERIALI

ESEMPI



A

C



A



RENDER PROPOSTA PROGETTUALE (LECCO)



B



A

B



C

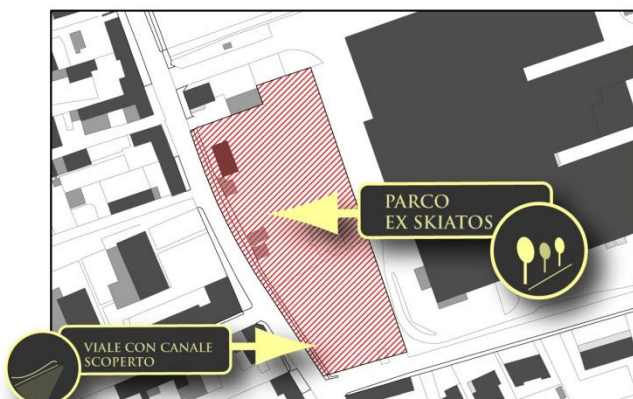
VISUALI POSSIBILI ED AZIONI

Parco Ex Skiatos

4A PARCO

GLI ELEMENTI

2 SPAZI PRINCIPALI
CHE COMPONGONO
IL LUOGO URBANO

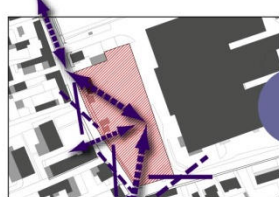


LE AZIONI

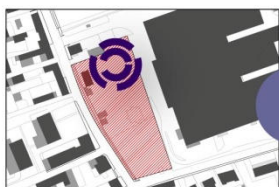
APERTURA DEL PARCO VERSO IL CANALE E LA STRADA

REALIZZAZIONE PERCORSO CICLOPEDONALE IN
CONNESSIONE CON LA PISTA CICLABILE IN
PREVISIONE LUNGO VIA ROMA

DEMOLIZIONE DEL MURO PERIMETRALE PER
GARANTIRE ACCESSIBILITA' (ATTRaverso UNA
PASSERELLA SOVRASTANTE IL CANALE PER UN NUOVO
ACCESSO), CONTINUITA' VISIVA E MAGGIOR
CONTROLLO DEGLI SPAZI PUBBLICI



A

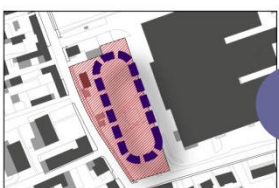


B



INSTALLAZIONE DI ATTREZZATURE ATTE ALLA
VALORIZZAZIONE E AL MAGGIOR UTILIZZO DELL'AREA
ANCHE NEL PERIODO NON ESTIVO
(STRUTTURA COPERTA RISCALDATA, PERCORSO VITA,
AREE WI-FI FREE)

REALIZZAZIONE DI AREE ATTREZZATE PER LE DIVERSE
FASCE D'ETA' ACCESSIBILI E CONTROLLABILI

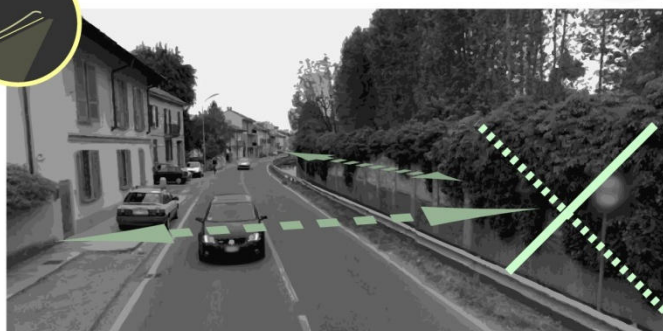


C



RIQUALIFICAZIONE ELEMENTI VEGETATI E MESSA
IN OPERA DI NUOVI, AI FINI DELLA VALORIZZAZIONE
DEI PERCORSI E DELLE AREE ATTREZZATE

ESEMPI



VIA VOLTA

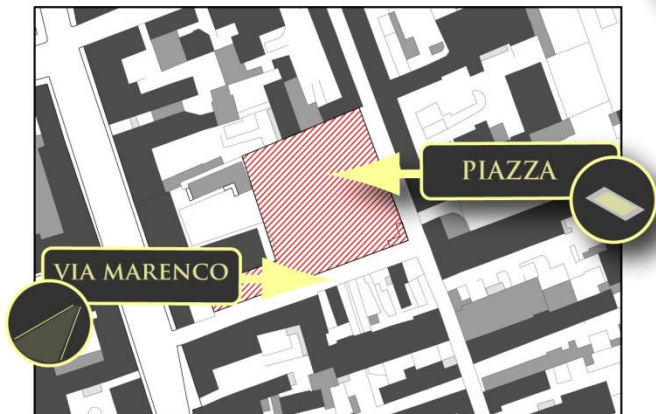
VISUALI POSSIBILI ED AZIONI

Piazza Campari

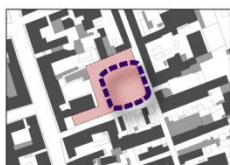
5A PIAZZA CAMPARI

GLI ELEMENTI

2 SPAZI PRINCIPALI
CHE DEFINISCONO
IL LUOGO URBANO



LE AZIONI



A



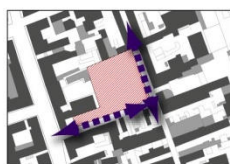
REALIZZAZIONE DI UN'AREA CENTRALE AD ESCLUSIVO UTILIZZO CICLO-PEDONALE, FACILMENTE ACCESSIBILE MA DELIMITATA E PROTETTA RISPETTO ALLA SPAZIO DESTINATO ALLA SOSTA DEGLI AUTOVEICOLI



B



INSTALLAZIONE, ALL'INTERNO DELL'AREA PROTETTA E DELIMITATA, DI ATTREZZATURE E ARREDI ATTI ALLA VALORIZZAZIONE ARCHITETTONICA E ALL'INCENTIVARE L'UTILIZZO DELLA PIAZZA (GAZEBO, AREE WI-FI FREE) E A RENDERLA MAGGIORMENTE SICURA

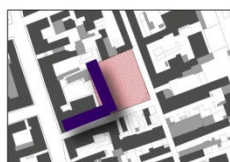


C



RIDUZIONE DELLE SEZIONI STRADALI

REALIZZAZIONE ZONA 30 LUNGO LE DUE VIE CHE INTERSECANO LA PIAZZA, AL FINE DI GARANTIRE SICUREZZA ALLE UTENZE DEBOLI



D



REGOLAMENTAZIONE DELLA SOSTA DEI VEICOLI

REALIZZAZIONE DI UN'UNICA AREA PREDISPOSTA CON SEPARAZIONE FISICA DAGLI SPAZI ADIBITI A PIAZZA PEDONALE ED ATTREZZATI AI FINE DI AUMENTARE LA QUALITA' DELLO SPAZIO

ESEMPI



A

B



A

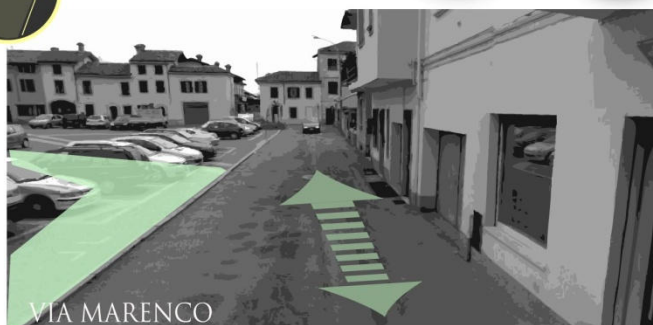


B



C

D



C



D

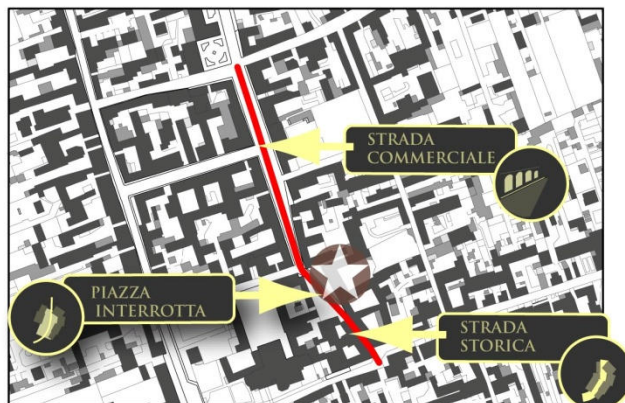
VISUALI POSSIBILI ED AZIONI

Via Volta - Via Lavatelli

6.2 A VIA VOLTA VIA LAVATELLI

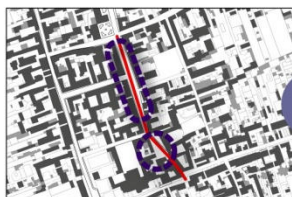
GLI ELEMENTI

3 SPAZI PRINCIPALI
CHE COMPONGONO
IL LUOGO URBANO

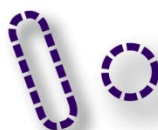


1 ELEMENTO STORICO CHE IDENTIFICA E VALORIZZA GLI SPAZI

LE AZIONI



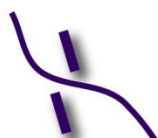
A



REALIZZAZIONE AREE PEDONALI ATTREZZATE
PER FAVORIRE LE RELAZIONI COMMERCIALI E
SOCIALI



B

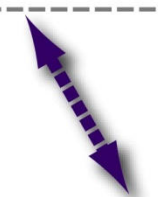


REGOLAMENTAZIONE DELLA SOSTA DEI VEICOLI

RESTRINGIMENTO CARREGGIATA VEICOLARE E
DISASSAMENTO DEGLI STALLI PER RIDUZIONE
VELOCITA' E MIGLIOR SFRUTTAMENTO AREE
PEDONALI (WOONERF)



C



REALIZZAZIONE DI UN PERCORSO PEDONALE
DISTINGUIBILE DALLA SEDE STRADALE,
VISIBILE E CONTINUO, CHE CREI SICUREZZA
E VIVIBILITA' DELLA STRADA

SCENARI E MATERIALI

ESEMPI



A

B

C



A



A

C



B



C



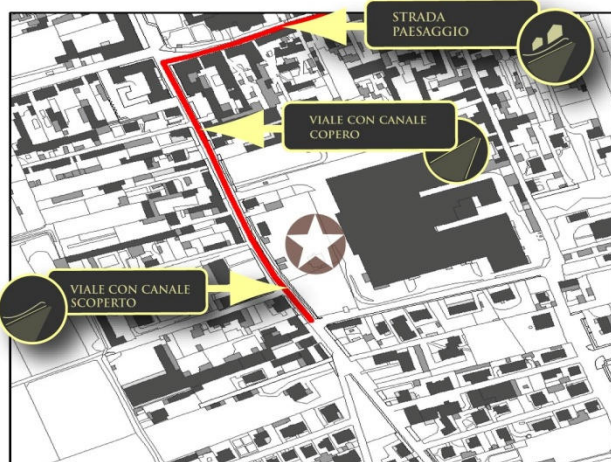
C



VISUALI POSSIBILI ED AZIONI

Via Roma - Via San Bartolomeo

6.A 1 VIA ROMA - VIA SAN BARTOLOMEO



GLI ELEMENTI

3 SPAZI PRINCIPALI
CHE COMPONGONO
IL LUOGO URBANO



1 ELEMENTO STORICO (PARCO) CHE IDENTIFICA E VALORIZZA GLI SPAZI

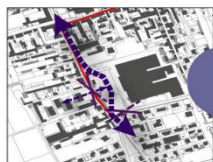
LE AZIONI



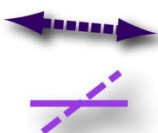
A



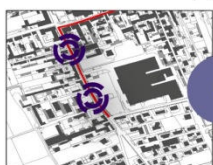
REALIZZAZIONE PARZIALE COPERTURA SEZIONE CANALE
CON STRUTTURE E MATERIALI LEGGERI E FACILMENTE
COLLOCABILI AL DI SOPRA DEL CANALE PER
MANTENIMENTO CONTINUITA' CICLOPEDONALE



B



REALIZZAZIONE DI UN PERCORSO CICLOPEDONALE
CONTINUO SEPARATO DALLA SEDE STRADALE E
PROTETTO
DEMOLIZIONE DEL MURO PERIMETRALE DEL PARCO PER
GARANTIRE ACCESSIBILITA' E CONTINUITA' VISIVA
REALIZZAZIONE PASSERELLA SOVRASTANTE CANALE



C



REALIZZAZIONE ATTRAVERSAMENTI CICLOPEDONALI
PROTETTI CON RIALZI DELLA CARREGGIATA STRADALE
PER RIDUZIONE VELOCITA'



D



REGOLAMENTAZIONE DELLA SOSTA DEI VEICOLI

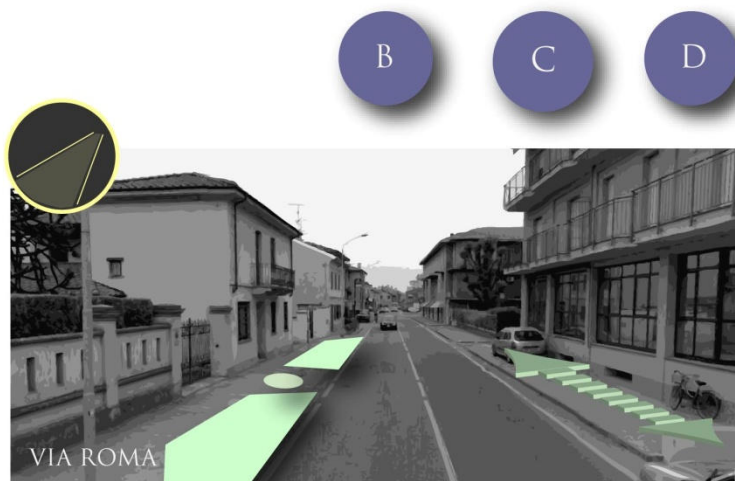
REALIZZAZIONE AREE VERDI CON VEGETAZIONE
PER VALORIZZAZIONE VIALE E MITIGARE GLI
IMPATTI

SCENARI E MATERIALI

ESEMPI



A



B



C



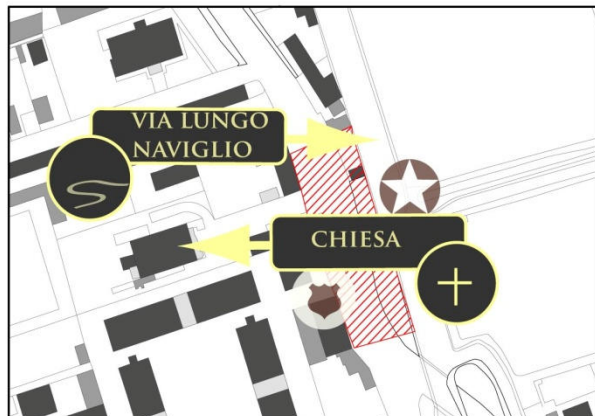
D

VISUALI POSSIBILI ED AZIONI

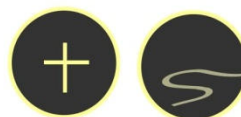
Slargo stradale Molino del Conte

7A SLARGO STRADALE

GLI ELEMENTI



2 SPAZI PRINCIPALI
CHE COMPONGONO
IL LUOGO URBANO

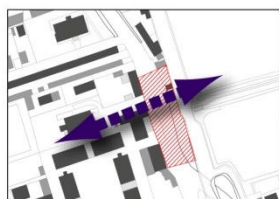


1 ELEMENTO ESISTENTE (PUBBLICO
ESERCIZIO) DA UTILIZZARE PER
RIVITALIZZARE GLI
SPAZI ESISTENTI



1 ELEMENTO (LAVATOIO) CHE IDENTIFICA E VALORIZZA GLI SPAZI

LE AZIONI



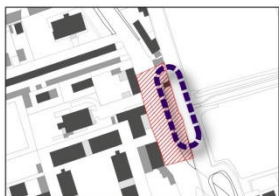
A

REALIZZAZIONE CONNESSIONE PEDONALE CONTINUA
E SICURA TRA CHIESA E NAVIGLIO



B

VALORIZZAZIONE DELL'ASSE PEDONALE ATTRAVERSO
PAVIMENTAZIONE DIFFERENZIATA ED INSERIMENTO
DI ELEMENTI VEGETALI



C

REALIZZAZIONE ZONA 30 LUNGO IL TRATTO DEL VIALE
CHE COSTEGGIA IL NAVIGLIO LANGOSCO AL FINE DI
GARANTIRE SICUREZZA E VIVIBILITA' DEGLI SPAZI

REGOLAMENTAZIONE E REALIZZAZIONE DI NUOVE AREE
PER LA SOSTA ATTRAVERSO LA RIDUZIONE DELLE
CORSIE VEICOLARI ANCHE PER CONSENTIRE IL
MIGLIORE UTILIZZO DELLO SPAZIO PUBBLICO

REALIZZAZIONE DI NUOVI SPAZI PEDONALI CON UN
PERCORSO LUNGO IL NAVIGLIO AL FINE DI RENDERE
SICURA LA MOBILITA' LENTA. VALORIZZARE LO SPAZIO
PUBBLICO, IL PAESAGGIO E LE STRUTTURE STORICHE
ED IDENTITARIE DEL LUOGO (LAVATOIO)

REALIZZAZIONE DI SPAZI APERTI ATTREZZATI
UTILIZZABILI ANCHE PER FINI COMMERCIALI
IN SINERGIA CON LE ATTIVITA' ESISTENTI (BAR)

7B SLARGO STRADALE

SCENARI E MATERIALI

ESEMPI



A

B

C



VISUALI POSSIBILI ED AZIONI



A



B



STRUTTURA LAVATOIO RIQUALIFICATA COME NUOVOSPAZIO DI AGGREGAZIONE E PER FINI COMMERCIALI (BAR ALL'APERTO)



C

SCHEDA DELLE CASCINE DEL PATRIMONIO RURALE da sottoporre a PR

Scheda n. **20**

Cascina Cerro

1

Cascina Cerro

TIPOLOGIA	insediamento rurale dismesso dall'attività agricola
MODALITA' ATTUATIVA	PIANO DI RECUPERO

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	6.366,3 mq
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP)	3.000 mq
ABITANTI INSEDIABILI (AB)	15
ALTEZZA MASSIMA (H MAX.)	Quella esistente
VOCAZIONE PROGETTUALE	Artigianale compatibile con le caratteristiche agricole ed ambientali (arti e mestieri connessi all'attività agricola, artigianato di servizio); terziario commerciale esclusivamente di vicinato e connesso alla produzione artigianale ed agricola; turistico culturale; sportivo-ricreativa; ricettiva (agriturismo); socio-assistenziale; residenza al servizio delle attività presenti.
DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI	Aree a parcheggio nella misura prevista dal Piano delle Regole per le varie destinazioni realizzate
DOTAZIONE INFRASTRUTTURALE	Miglioramento delle infrastrutture di raccordo con la viabilità principale, tratto di percorso ciclopeditonale lungo il corso d'acqua dal confine nord del territorio comunale fino all'area di intervento

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

OBIETTIVI GENERALI DEL PIANO DI RECUPERO	Valorizzazione di un insediamento rurale storico attraverso l'insediamento di nuove funzioni compatibili con il contesto agricolo. Recupero dei manufatti un tempo utilizzati per l'attività agricola con mantenimento degli elementi caratterizzanti.
INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESISTICO	Particolare attenzione deve essere posta al mantenimento ed alla salvaguardia degli elementi idrici presenti, al rapporto con gli stessi ed al contesto agricolo. Realizzazione di aree verdi alberate (attrezzate o non attrezzate) con aumento della vegetazione arborea per il miglioramento del microclima.

NOTE

Con la realizzazione di un percorso ciclopeditonale lungo il corso d'acqua e che proseguirà attraversando l'intero territorio comunale verrà a costituirsi un "parco lineare" che vede nel corso d'acqua stesso il suo elemento cardine.

SCHEDA DELLE CASCINE DEL PATRIMONIO RURALE da sottoporre a PR

Scheda n. **21**

Cascina Garzera

2

Cascina Garzera

TIPOLOGIA	insediamento rurale dismesso dall'attività agricola
MODALITA' ATTUATIVA	PIANO DI RECUPERO

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	3.849,3 mq
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP)	1.400 mq
ABITANTI INSEDIABILI (AB)	10
ALTEZZA MASSIMA (H MAX.)	Quella esistente
VOCAZIONE PROGETTUALE	Residenza; artigianale compatibile con le caratteristiche agricole ed ambientali (arti e mestieri connessi all'attività agricola, artigianato di servizio); terziario commerciale esclusivamente di vicinato e connesso alla produzione artigianale ed agricola; turistico culturale; sportivo-ricreativa; ricettiva (agriturismo); socio-assistenziale.
DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI	Aree a parcheggio nella misura prevista dal Piano delle Regole per le varie destinazioni realizzate
DOTAZIONE INFRASTRUTTURALE	Miglioramento delle infrastrutture di raccordo con la viabilità principale, tratto di percorso ciclopeditonale lungo il corso d'acqua dalla SP 192 fino all'area di intervento

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

OBIETTIVI GENERALI DEL PIANO DI RECUPERO	Valorizzazione di insediamento rurale storico attraverso l'insediamento di nuove funzioni compatibili con il contesto agricolo. Recupero dei manufatti un tempo utilizzati per l'attività agricola con mantenimento degli elementi caratterizzanti ed eliminazione dei fabbricati precari
INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESISTICO	Particolare attenzione deve essere posta al mantenimento ed alla salvaguardia degli elementi idrici presenti, al rapporto con gli stessi ed al contesto agricolo. Mantenimento e riqualificazione della fascia boscata lungo il corso d'acqua. Realizzazione di aree verdi alberate (attrezzate o non attrezzate) con aumento della vegetazione arborea per il miglioramento del microclima.

NOTE

--

SCHEDA DELLE CASCINE DEL PATRIMONIO RURALE da sottoporre a PR

Scheda n. **22**

Cascina Rosa

3

Cascina Rosa

TIPOLOGIA	insediamento rurale dismesso dall'attività agricola
MODALITA' ATTUATIVA	PIANO DI RECUPERO

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	1.939,8 mq
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP)	900 mq
ABITANTI INSEDIABILI (AB)	5
ALTEZZA MASSIMA (H MAX.)	Quella esistente
VOCAZIONE PROGETTUALE	Residenza; artigianale compatibile con le caratteristiche agricole ed ambientali (arti e mestieri connessi all'attività agricola, artigianato di servizio); terziario commerciale esclusivamente di vicinato e connesso alla produzione artigianale ed agricola; turisticoculturale; sportivo-ricreativa; ricettiva (agriturismo); socio-assistenziale.
DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI	Aree a parcheggio nella misura prevista dal Piano delle Regole per le varie destinazioni realizzate
DOTAZIONE INFRASTRUTTURALE	Miglioramento delle infrastrutture di raccordo con la viabilità principale

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

OBIETTIVI GENERALI DEL PIANO DI RECUPERO	Valorizzazione di insediamento rurale storico attraverso l'insediamento di nuove funzioni compatibili con il contesto agricolo. Recupero dei manufatti un tempo utilizzati per l'attività agricola con mantenimento degli elementi caratterizzanti
INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESISTICO	Particolare attenzione deve essere posta al mantenimento ed alla salvaguardia degli elementi vegetazionali a bosco presenti anche nel territorio immediatamente limitrofo ed al contesto agricolo.

NOTE

--