



Comune di Origgio

Provincia di Varese

Piano di Governo del Territorio

Piano delle Regole

art. 10 L.R. 12/05

Normativa di Piano

(elaborato conforme al deliberato dal Consiglio comunale in data 25/10/2021 con Delibera n. 5)

elaborato

Il Sindaco:

PR **1**

Progettista *arch.* Carlo Luigi Gerosa

29 ottobre 2021

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1

APPLICAZIONE DEL PIANO

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

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

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

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

5. Gli interventi edilizi sono definiti e disciplinati, per quanto di competenza, dall'art. 27 della L.R. 12/05-

6. Gli strumenti di attuazione delle previsioni del PIANO DELLE REGOLE sono quelli previsti dalla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale. Essi sono:

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

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

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

8. Le modalità di intervento, i parametri edilizi ed urbanistici, le limitazioni, le distanze, le destinazioni non ammissibili, le eventuali norme particolari per i vari ambiti o edifici sono individuate nelle schede allegate alle presenti norme e sono parte integrante delle stesse.

ART. 2

ELABORATI GRAFICI COSTITUENTI PARTE INTEGRANTE DEL PIANO DELLE REGOLE

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

2. Qualora i fattori esterni alla progettazione urbanistica assunti come dati di fatto e la cui presenza determina particolari vincoli (localizzazione pozzi, elettrodotti,

metanodotti, arterie stradali, ecc) dovessero essere rimossi o eliminati, i particolari vincoli ad essi collegati perdono di efficacia.

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

- *PS 1* *Relazione e Normativa*
- *PS 2* *Attrezzature esistenti e previste, localizzazione*
- *PUGSS 1* *Relazione e Normativa*
- *PR 1* *Normativa*
- *PR 2* *Individuazione dei contenuti prescrittivi sovraordinati e dei vincoli*
- *PR 3.1* *Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina e individuazione della struttura e forma urbana*
- *PR 3.2* *Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina e individuazione della struttura e forma urbana (fogli A,B, C e D)*
- *PR 4* *Riconoscimento della valenza storica degli insediamenti e modalità degli interventi per gli edifici ricompresi nel nucleo di antica formazione*

Allegato - Aggiornamento e adeguamento della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territori

ART. 3

DEFINIZIONE URBANISTICHE

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

1 - **St** = Superficie territoriale.(mq) = E' definita dalla superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici o privati di attuazione del P.R.G. ed é pertanto comprensiva di tutte le aree fondiari destinate all'edificazione, di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria e delle aree di rispetto. Sono da escludere ai fini del computo degli indici edificatori l.t. le aree e gli spazi compresi in essa che siano già di uso pubblico, nonché le aree stradali non ancora acquisite alla proprietà pubblica, ma aperte al pubblico transito da oltre tre anni dalla data di costruzione e/o di apertura della strada.

2 - **Sf** = Superficie fondiaria.(mq) = E' costituita dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

3 - **Sc** = Superficie coperta. (mq) = E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda e simili se non superiori ad una sporgenza di 1,50 m.. Gli aggetti eccedenti detta misura sono computati, ai fini del calcolo della superficie coperta, per l'intera sporgenza. Nel calcolo della superficie coperta sono comprese le superfici destinate a portici pubblici e/o privati delimitati da pilastri e considerando la misura al piede del pilastro dallo spiccato del marciapiede.

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

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

6 - **Rc** = Rapporto massimo di copertura. (%) = Esprime il rapporto misurato in percentuale, tra la superficie coperta (S.c.) e la superficie fondiaria (S.f.).

7 - **APC** = Ambito di progettazione coordinata - P.A. obbligatorio di cui al successivo art. 16.

ART. 4

DEFINIZIONE EDILIZIE

1 - **Slp** = Superficie lorda di piano (mq) =

E' la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, nonché delle altre superfici coperte, escluse le seguenti superfici di servizio :

- le autorimesse singole o collettive, anche se separate dalla costruzione principale ma di stretta pertinenza di quest'ultima, sia in superficie che in sottosuolo, o a piano seminterrato degli edifici principali, con i relativi spazi di manovra e di accesso; quelle in superficie nella quantità minima prevista dalle norme vigenti maggiorata del 30%, con un'altezza massima non superiore a m.2.50 all'estradosso del solaio di copertura, misurata dalla quota stradale di riferimento.
- le superfici per vani scala e ascensori, atrii comuni e per i servizi tecnici dei fabbricati;
- le superfici, in sottosuolo, o a piano seminterrato degli edifici principali, per le cantine, lavatoi comuni e ambienti senza permanenza di persone, anche temporanea, di servizio alla residenza.

Le superfici a piano seminterrato degli edifici principali dovranno avere solaio di copertura con sporgenza - all'intradosso del solaio di copertura del seminterrato - uguale o inferiore a m. 1,00 dalla quota 0,00 del marciapiede stradale esistente o presumibile.

Le superfici eccedenti detta sporgenza sono computate, ai fini del calcolo della superficie lorda di pavimento, secondo i criteri fissati per il computo della Slp;

- le superfici per costruzioni accessorie alla residenza, anche separate dalla costruzione principale, purché di altezza massima non superiore a m. 2,50 all'estradosso del solaio di copertura, misurata dalla quota stradale di riferimento, e non eccedenti la misura massima di mq. 9.00, per ogni area di intervento;
- gli aggetti aperti, quali terrazze, balconi, i porticati di uso pubblico, nonché logge e portici aperti almeno su un lato.

Le superfici per porticati e depositi aperti al servizio delle attività produttive o commerciali sono da computarsi ai fini della S.l.p. ;

i vani tecnici strettamente necessari agli impianti e che, per esigenze tecniche di funzionalità degli stessi, non possono trovare luogo entro il corpo dell'edificio cui sono connessi, come precisato nella Circ. Min. LL.PP. 31.1.1973 n. 2474;

i sottotetti di servizio alla residenza, che risultino avere altezza media ponderale interna inferiore a m. 2,40, altezza interna all'imposta del tetto inferiore a m. 1,50 (in almeno due delle falde) e rapporti aeroilluminanti minori di 1/20 della superficie utile calpestabile complessiva. Nel caso di sottotetti suddivisi in vani, l'altezza interna media deve essere verificata per ciascun vano e dovrà risultare - ad esclusione del bagno e dei locali tecnici di distribuzione - inferiore a 2,40m.

L'altezza media ponderale interna si intende misurata alla struttura della copertura, compresi gli abbaini, senza tenere conto di eventuali controssoffittature o ribassamenti. In caso di presenza di abbaini, la larghezza interna dell'abbaiono dovrà essere inferiore alla metà della larghezza della falda di inserimento.

Le superfici per sottotetti con altezza media ponderale interna uguale o superiore a m. 2,40 sono da computarsi ai fini della S.l.p. ancorché non accessibili o agibili.

Nei Nuclei di Antica Formazione (NAF), al di fuori degli interventi di ristrutturazione urbanistica, non trovano applicazione gli scomputi della S.I.p., sopra indicati, escluso i balconi e i ballatoi; è comunque fatta salva la possibilità di realizzare autorimesse e accessori completamente interrati, dove non espressamente vietato dalla normativa di zona.

Per sottosuolo si intendono gli ambienti con estradosso al di sotto della quota stradale di riferimento .

I soppalchi abitabili ai sensi della vigente normativa sono da computarsi ai fini della S.I.p. .

2- **H** = Altezza degli edifici in progetto

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

E' l'altezza massima raggiungibile delle costruzioni e si misura dallo spiccatto del marciapiede stradale o (in sua assenza), dalla strada di accesso al lotto-aumentato di cm. 15, all'intradosso delle travi di copertura o all'intradosso dell'ultimo solaio piano di copertura dei vani abitabili, ovvero sino al punto medio dell'intradosso del solaio inclinato di copertura dei vani abitabili, senza tenere conto dei volumi tecnici. Nel caso che l'area edificabile affacci su due strade o spazi pubblici aventi quote diverse, la quota di riferimento è quella media ottenuta dalla media dei singolo settori di strade o spazi pubblici.

3 - **V** = Volume = Il volume delle costruzioni é da ricavarsi convenzionalmente, moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento (S.I.p.) dei singoli piani abitabili per l'altezza virtuale dell'interpiano di mt. 3,00, per gli edifici destinati alla residenza. Per le altre destinazioni funzionali in assenza di altre indicazioni nel Regolamento Edilizio vigente, l'altezza virtuale é di mt. 3,50. Nei Nuclei di Antica Formazione (NAF), non oggetto di interventi di ristrutturazione urbanistica, il volume delle costruzioni è quello calcolato moltiplicando la superficie lorda di pavimento per l'altezza reale, calcolata, se diversa, per ogni singolo piano e misurata dallo spiccatto del terreno all'intradosso del solaio o della struttura di copertura.

4.-Aree di pertinenza - Le aree di pertinenza sono quelle, fondiari e territoriali che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni di P.G.T. e dei suoi strumenti di attuazione ai fini del calcolo degli indici urbanistici. Per le costruzioni esistenti o autorizzate alla data di adozione del P.G.T., l'area asservita risulta dall'applicazione dell'Indice di zona prescritto dal precedente strumento urbanistico generale. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato l'edificabilità di P.G.T. Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità prevista dalle presenti norme. Il vincolo di pertinenza permane con il permanere degli edifici, sempreché non entrino in vigore nuove prescrizioni urbanistiche che consentano una edificabilità maggiore di quella precedentemente prevista. Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in fondiaria e territoriale, ove previsto con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree saturate da quelle non saturate. Le aree di pertinenza saturate e non saturate saranno, a cura dell'Amministrazione, riportate su apposito registro o elaborato grafico consultabile dal pubblico. Nel caso le aree di pertinenza comprendessero parti di proprietà diverse da quella direttamente

interessata dall'intervento di attuazione del Piano, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia mostrino e documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in parte o in tutto l'indice di edificabilità. Di tale vincolo sarà stipulata apposita convenzione, che sarà registrata e resa pubblica da parte dell'Amministrazione Comunale, a spese dei privati. Gli edifici esistenti nelle zone agricole sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto all'entrata in vigore delle presenti norme. Ad esse e agli edifici di nuova costruzione viene attribuita, all'atto di richiesta del permesso di costruire, un'area di pertinenza fondiaria, in base agli indici d'ambito previsti dalle presenti norme. I fondi e gli appezzamenti anche inedificabili, ma la cui superficie è stata computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri da insediamento urbanistico edilizio di zona, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo.

5 - Prescrizioni particolari

Gli indici I.t. - I.f. vanno computati tenendo conto delle superfici lorde di pavimento preesistenti e che si intendono eventualmente mantenere nell'area interessata dall'intervento. Il volume come sopra determinato è utilizzata anche al fine dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione.

ART. 5

LIMITI DI DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI

1. La distanza minima tra le costruzioni è regolata dall'art. 873 e seguenti del Codice Civile.
2. Limitatamente agli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 27.1-e) della L.R. 12/05 e quindi anche per gli ampliamenti esterni alla sagoma e per le sopraelevazioni comprese quelle connesse con il recupero dei sottotetti di cui al titolo IV capo I della L.R. 12/05, il rispetto della distanza minima tra fabbricati è di m. 10, derogabile all'interno di piani attuativi. Deve essere prevista in ogni caso la distanza di ml. 10,00 tra pareti finestrate di edifici fronteggianti.

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 si applicano le distanze previste per le fronti solo per la parte eccedente ml. 1,50.
3. Per i collegamenti verticali di sicurezza o in adeguamento alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche valgono le distanze previste dal Codice Civile.
4. Distanze inferiori possono essere previste negli strumenti attuativi con previsioni planovolumetriche, sempre tuttavia nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile.
5. Per le costruzioni completamente interrato rispetto al piano di campagna originario comprese eventuali opere di pertinenza interrate delle costruzioni anche non assimilabili alle normali costruzioni (piscine, vasche biologiche, contenitori di combustibili per uso privato, ecc.) sono consentite le distanze previste dal Codice Civile.
6. Negli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti, si applica quanto previsto dal comma 2 dell'art. 11 del D. Lgs. 115/08. La distanza minima dal

confine di proprietà, nel caso di riqualificazione energetica, non può essere in ogni caso inferiore a ml. 1,50 (metà della distanza tra le costruzioni indicata dall'art. 873 del C.C.).

7.E' sempre ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete a confine; tale aderenza deve coincidere o essere contenuta nella sagoma dell'edificio a confine esistente.

8.Quando il lotto confinante sia libero, o sia edificato con edificio con distanza uguale o superiore ai 10 m. o l'aderenza non dovesse risultare conforme a quanto previsto dal precedente comma, nel rispetto delle norme sulla distanza fra fabbricati è ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se viene prodotta regolare convenzione sottoscritta e registrata dalle proprietà confinanti.

9.Nelle aree di pertinenza agli edifici residenziali comprendenti fino a 4 unità immobiliari abitative esistenti, è consentita l'edificazione di accessori in aderenza ai confini di proprietà con limite di mq. 25,00 di **Sc** per ogni unità immobiliare e comunque fino a mq 100,00 di **Sc** complessivi previo accordo tra i quattro titolari con sottoscrizione del progetto edilizio; l'altezza massima non deve essere superiore a m. 2,50 dal piano di spiccato all'estradosso del colmo della copertura a falde; in caso di copertura piana, se compatibile secondo la valutazione paesaggistica, l'altezza massima non deve superare m. 2,50; tali costruzioni non devono soddisfare il requisito di rapporto massimo di copertura (**Rc**), devono rispettare le distanze dalle strade di cui al successivo art. 14 e con riferimento alla distanza dai fabbricati devono rispettare le sole norme dell'art. 873 del C.C.; nel merito edilizio gli accessori di cui sopra devono essere realizzati con struttura di provata solidità, anche del tipo prefabbricato, decorosa, con l'esclusione assoluta di impiego di materiali precari o non coerenti; le disposizioni di cui al presente comma non si applicano nei nuclei di antica formazione.

ART. 7

DISTANZE DEGLI EDIFICI VERSO STRADA

1.Fatto salvo quanto disposto dal D.P.R. 16/12/92 n. 495 e successive modificazioni (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), le distanze degli edifici dalla strada vengono definite dal successivo art. 8.

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

3.I piani seminterrati, qualora costruiti fuori dal sedime del fabbricato devono osservare le distanze previste per le fronti.

4.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 ml. 2,00 dal confine stradale.

5.L'inizio delle eventuali rampe di accesso per gli spazi interrati o seminterrati nelle nuove costruzioni dovrà osservare una distanza di almeno ml. 4,50, laddove possibile, dall'allineamento stradale della recinzione o dell'edificio se all'interno di una cortina edilizia.

6.Gli strumenti attuativi con previsioni planovolumetriche, sempre tuttavia nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile, determinano al loro interno le distanze da osservarsi.

7. Le distanze da tenere dal confine stradale fuori dai centri abitati sono stabilite dal D.P.R. 16/12/92 n. 495 e successive modificazioni (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).

ART. 8

ALLINEAMENTI

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle presenti norme, fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile nonché dal Codice della Strada, viene indicata, in sede di provvedimento amministrativo, la distanza da osservarsi al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.

2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta 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. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.

4. 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 ciclopedonali.

ART. 9

SPAZI CONSEGUENTI AD ARRETRAMENTI

1. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge, dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.

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

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

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

ART. 10

CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO

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

2. Le categorie di destinazione aventi rilevanza urbanistica vengono elencate nella allegata Tab. A (parte integrante delle presenti norme). Tale elenco è da intendersi di massima e non esaustivo.

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

4. Si definisce destinazione del fabbricato quella prevalente in termini di **Slp** ad essa dedicata. Destinazioni marginali, ovvero non prevalenti (non superiore ad 1/3 della Slp complessiva e comunque non superiore a mq 30), all'interno di una unità

immobiliare, non assumono rilevanza urbanistica ai fini della destinazione d'uso di cui le presenti norme da valersi nei confronti di chiunque e a qualsiasi titolo, anche per ciò che riguarda la variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche.

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

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

ART. 11

MODALITÀ' DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

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

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

3. All'interno di detti interventi è sempre ammesso il recupero dei volumi e spazi attualmente non utilizzati.

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

ART. 12

AMPLIAMENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI

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

2. Per gli edifici residenziali, o assimilati di cui al precedente comma, costituiti da più di 2 unità immobiliari e con numero di piani abitabili completamente fuori terra pari o inferiore a 3 e per gli edifici non residenziali di cui alla categoria 2 dell'allegata tab. A, la possibilità di ampliamento di cui al comma precedente non può superare il 20% della **Slp** esistente.

3. La facoltà di ampliamento prevista dai precedenti commi può essere esercitata una sola volta, ancorché l'ampliamento realizzato sia più contenuto di quello ivi

consentito e non può dar luogo a più di una nuova **U.I.** né ad un edificio comunque separato da quello di cui l'ampliamento.

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

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

ART. 13

COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PRESENTI NORME

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

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

ART. 14

DISCIPLINA DEL COLORE

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

2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) o in laterizio a vista, presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/ e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non 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. Il colore delle facciate degli edifici esistenti deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.

5. 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

CAPO PRIMO

modalità di intervento

ART. 16

AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA (APC)

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

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

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

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

ART. 17

PIANI ATTUATIVI ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E PIANI ATTUATIVI IN VIGORE

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

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

3. In sede esecutiva il perimetro dei Piani Attuativi può essere adeguato alla specifica realtà dei luoghi (modesti assestamenti dovuti alla meglio individuazione dei confini di proprietà, presenza di ostacoli naturali inamovibili, ecc.) e la sua modifica (opportunamente motivata) dovrà essere espressamente approvata in sede di approvazione del Piano stesso dal Consiglio Comunale.

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

5. E' fatto obbligo altresì di cedere, sempre gratuitamente, le aree per attrezzature pubbliche nella misura prevista dalle schede APC allegatale alle presenti norme o nella misura di mq. 60,00 per ogni 100,00 mq di Slp prevista per P.A. residenziali al di fuori degli APC. Per i P.A. non residenziali dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree per servizi o la loro monetizzazione, nella misura del 10% della Slp

per insediamenti industriali ed artigianali; per gli insediamenti commerciali vedi art. 43 delle presenti norme

6. Il soggetto attuatore di P.A. al di fuori degli APC deve inoltre reperire aree destinate a parcheggio privato direttamente accessibili da spazi pubblici o comunque da strade carrabili ancorché private nella misura di un posto auto per ogni mq. 100 di Slp. In caso di comprovata impossibilità di reperire tali spazi, gli stessi potranno essere monetizzati con la medesima modalità prevista per le aree destinate ad attrezzature pubbliche.

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

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

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

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

10. 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.

11. Alla data di scadenza dei P.A. in vigore, le aree ricomprese in detti piani vengono a far parte del tessuto urbano consolidato (TUC) non soggetto a particolare disciplina.

ART. 18 ISTITUTO DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA

1. In tutto l'ambito del Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina trova applicazione l'istituto della compensazione urbanistica di cui al comma 2 dell'art. 11 della L.R. 12/05 e delle "norme particolari" di cui all'allegata scheda n. 6. Tale trasferimento non può comportare un aumento della capacità edificatoria delle aree superiore al 50% di quello attribuito loro dal P.G.T. e sarà disciplinato all'interno del titolo abilitativo edilizio di cui all'art. 1 comma 6, lett. a) della Normativa di Piano del Piano delle Regole.

ART. 19

RECINZIONI

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

2. In tutte le altre zone del territorio, i lotti edificabili o edificati possono essere recintati mediante una recinzione che lasci traguardare gli spazi su entrambi i lati, di tipo aperta, altezza max ml. 1,80, di cui i primi cm. 50 possono essere realizzati in muratura. Se la recinzione è posta tra lotti privati edificati/edificabili o con spazi destinati alle attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale, salvo i primi 5 metri di risvolto a partire dall'allineamento stradale, la recinzione come sopra descritta può essere realizzata col tipo chiusa per tutta l'altezza.

3.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.

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

ART. 20

AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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

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

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

ART. 21

AREE ALL'INTERNO DEL TUC DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA

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

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

3.Per i nuclei di antica formazione si applicano le norme di cui ai successivi articoli dal 22 al 31 ed i contenuti delle schede dalla 8 alla 15 allegate alle presenti norme.

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

- gli ambiti con funzioni non residenziali (vedi schede n° 4 e 5 allegate alle presenti norme)
- spazi pubblici e di uso pubblico (vedi scheda n° 6 allegata alle presenti norme)
- i beni storico-artistici monumentali (vedi scheda n° 7 allegata alle presenti norme)
- edifici con caratteristiche fisico – morfologiche che connotano l'esistente e il paesaggio (vedi schede dal n° 8 al n. 15 allegate alle presenti norme).

CAPO SECONDO

disciplina urbanistica-edilizia nei nuclei di antica formazione

ART. 22

APPLICABILITA' DELLE PRESENTI NORME

1. Le norme dal presente CAPO SECONDO disciplinano gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica all'interno dei nuclei di antica formazione come individuati dalle tavole del Piano delle Regole.
2. Tali aree sono individuate, ai sensi dell'art. 27 L. 457/78, come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Art. 23

INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, STRAORDINARIA E INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria si intendono esclusivamente quelli relativi alle parti interne degli edifici; per le parti esterne degli edifici tali interventi sono da considerare comunque di straordinaria manutenzione stante la loro possibilità di modifica delle caratteristiche storico ambientali degli edifici stessi, salvo quanto previsto al comma 14 del successivo art. 27.
2. La ristrutturazione, all'interno dei nuclei di antica formazione, è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni di fabbricati salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio sempre che non provochi un aumento di volume o cambiamento di forma geometrica (salvo il caso delle eliminazioni di superfetazioni). Pertanto si rende necessaria una particolare limitazione negli interventi di ristrutturazione edilizia rispetto a quanto previsto dall'art. 27, comma 1, lettera d) della L.R. 12/05 per gli interventi ricadenti negli ambiti di cui al comma 1 dell'art. 22 delle presenti norme.
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia all'interno dei nuclei di antica formazione non devono prevedere, nel caso di eventuali demolizioni e ricostruzione parziale o totale, mutamenti nel sedime degli edifici, nella tipologia del sistema di coperture, nel sistema delle aperture e negli ingombri degli edifici stessi tranne che nelle modalità e limiti dei commi seguenti.
4. Gli interventi ammissibili possono riguardare una migliore ed anche maggiore utilizzazione dei volumi geometrici e spazi esistenti con opere di modifica alle altezze dei vani, di eventuale spostamento di scale anche esterne, di creazione di prese di luce nei tetti per rendere abitabile il sottotetto.
5. abrogato.
6. abrogato.
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 delle altezze di gronda, di colmo e le pendenze attuali dei tetti, salvo casi limite che devono essere documentati dai richiedenti ed approvati esplicitamente sotto il profilo ambientale dalla Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05.
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 ad aprire nuove finestre a condizione che la superficie del serramento non ecceda i mq. 2,00, comunque non sia eccedente di 1/8 della superficie del vano da illuminare.

10. I balconi a sbalzo con soletta di c.a. o con appoggi in ferro che contrastano con l'organismo edilizio e/o risultano essere realizzati successivamente rispetto all'edificio in cui sono inseriti, possono essere demoliti presentando un progetto della nuova forma che le aperture andranno ad assumere dopo la demolizione anche se dette forme non ricalcano la dimensione dell'antica finestra e sempre che la qualità formale e tecnologica della nuova trasformazione sia di elevato livello. Tutte le operazioni edilizie relative alla eliminazione di tali balconi sono realizzabili a titolo gratuito (D.P.R. 380/2001, art. 17, comma 2, lettera e).

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

Art. 24

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE, DI AMPLIAMENTO, DI SOSTITUZIONE EDILIZIA E DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

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

Art. 25

INTERVENTI MINORI

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

2. Sono gli interventi volti alla installazione di:

- a) - insegne commerciali, targhe professionali e simili;
- b) - cartellonistica murale o a struttura portante propria;
- c) - distintivi urbani quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
- d) - tende solari sul suolo pubblico;
- e) - episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione.

Art. 26**DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI E DESTINAZIONI D'USO**

1. La disciplina di intervento relativa agli edifici che connotano il paesaggio urbano compresi nell'ambito di cui al comma 1 dell'art. 22 delle presenti norme, si articola attraverso la scrupolosa applicazione dei contenuti prescrittivi delle schede dal n. 8 al n. 15 allegate alle presenti norme.
2. Queste schede individuano le particolari limitazioni che occorre tenere presente nella progettazione degli interventi relativi ai vari edifici o parti di essi, così come individuati nell'elaborato PR 3.3 del Piano delle Regole, assumendo vincoli e limitazioni al ruolo di sistemi condizionanti i progetti.
3. Nell'ambito di cui al comma 1 dell'art. 22 delle presenti norme non sono ammesse attività il cui svolgimento può comportare interventi di adeguamento tipologico e/o tecnologico incompatibili con i tessuti storici, quali i ritrovi di grandi dimensioni (es. discoteche), ecc..
4. Per il resto sono ammesse tutte le attività residenziali di cui al punto 1 della Tabella A allegata alle presenti norme;
5. Sono inoltre ammesse le attività compatibili con la residenza e al servizio della residenza di cui al punto 2 della Tabella A allegata alle presenti norme purché abbiano lavorazioni non tossiche e nocive e comunque non moleste per la residenza, eseguite nel rispetto della normativa vigente e le attività commerciali.
6. Sono escluse le seguenti attività: discoteche/ locali notturni, sale da gioco e attività similari.
7. Sono consentite attività artigianali di servizio purché compatibili con il Regolamento di Igiene nonché con ogni altra normativa vigente ad esclusione delle attività produttive di tipo agricolo.
8. Sono sempre ammesse le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di cui al punto 5 della Tabella A allegata alle presenti norme.

Art. 27**NORME EDILIZIE PARTICOLARI**

1. A giudizio della Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05 è possibile una deroga totale o parziale alle norme del presente articolo, qualora il progetto edilizio realizzato all'interno di un P.A. sia riconosciuto come "opera di alta qualità architettonica". Il riconoscimento di "opera di alta qualità architettonica" è da considerarsi una facoltà eccezionale riservata ad architetture singolarmente pregevoli che per la loro unicità, per la qualità del progetto e per la loro intrinseca unitarietà formale, riescono ad integrarsi al contesto pur manifestando appieno la loro modernità ed esprimendosi attraverso l'uso di materiali, tipologie, soluzioni spaziali e distributive che si discostano dai modelli del contesto e della tradizione.
2. 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.
3. Demolizioni - Si possono demolire ed asportare tutte quelle strutture e/o finiture che - dall'indagine di progetto - risultino estranee al contesto edilizio preso in esame e, quindi siano in contrasto e d'ostacolo allo svolgimento delle funzioni storico-documentarie e alla trasmissione del relativo messaggio estetico. Sono senz'altro da considerare eliminabili tutti i tramezzi, le tamponature, le parti murarie che, realizzate in tempi successivi, risultano scientificamente inutili e/o in contrasto con

l'organismo strutturale originario. Con esse tutte le superfetazioni di epoca recente e prive di qualità.

4. Murature - Gli interventi sulle strutture murarie debbono tener conto della natura e dei tipi delle murature sulle quali si deve operare. In nessun caso è consentito intonacare le murature sopra indicate se scoperte. Al contrario, salvo casi da accertare, non è consentito decorticare le facciate di edifici intonacati per mostrare i paramenti murari sottostanti.

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

6. Mantenimento di archi e volte - E' proibito abbattere volte e chiudere archi. Le une e gli altri debbono essere mantenuti e se ne deve assicurare la statica. Ove necessario per motivi statici si può sostituire l'estradosatura delle volte.

7. Sostituzione di solai - Sono sostituibili i solai fatiscenti a condizione che il nuovo solaio abbia lo stesso comportamento statico e, compatibilmente con il criterio del restauro, la stessa tessitura del solaio che viene sostituito. 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, ferme restando le garanzie di individuabilità e, possibilmente, di reversibilità.

8. Trattamento delle aperture - Il mantenimento, la riapertura, l'apertura, la chiusura di finestre, archi, porte-finestre deve sempre essere giustificato.

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

10. 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 anticato o tegola portoghese ove siano realizzati con diverso materiale. Per parziali 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. Saranno consentiti abbaini, tipo cappuccine alla lombarda, per l'areazione e l'illuminazione dei sottotetti anche non abitabili, realizzati con copertura a falde rivestite con lo stesso manto in cotto, in corrispondenza con le aperture nelle facciate sia per quanto riguarda l'allineamento sia per il dimensionamento orizzontale. Saranno anche consentiti lucernari in vetro lungo le falde dei tetti, senza alterazione di falda, chiusi o apribili. Saranno consentiti accessori di coronamento quali camini, torrioni d'esalazione. Le parti in muratura degli elementi accessori di coronamento nonché degli abbaini, dovranno essere intonacati e tinteggiati come le facciate. 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.

11. Gronde e canali - Salvo il mantenimento delle dimensioni esistenti ove ammesso o prescritto, la sporgenza massima delle gronde dal filo di facciata, escluso il canale, non potrà essere superiore a cm. 80 se sporgenti su strade o spazi pubblici, cm. 120 se sporgenti su aree private dello stesso comparto o su lotti confinanti per diritti acquisiti o per convenzionamento tra privati confinanti. La parte inferiore delle gronde dovrà essere realizzata o con elementi di travi in legno a vista, colore naturale o con rivestimenti in legno colore naturale. Se storicamente documentati saranno ammesse tipologie e materiali diversi. L'ultimo solaio piano non potrà sporgere dal filo esterno dell'edificio. La parte frontale delle gronde dovrà essere realizzata con canale di gronda esterna. I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere di sezione tonda e realizzati in rame. I pluviali, se su spazi pubblici, dovranno essere incassati, anche a vista, per l'altezza di metri 1,90 minima dal piano spiccato delle facciate. Tale ultimo tratto potrà essere realizzato con elementi esterni in ghisa solo se preesistenti.

12. Murature esterne - Si dovrà mantenere e ripristinare i motivi decorativi esistenti. I materiali di finitura in intonaco dovranno riprendere i colori originali, se documentabili. Ove non sia possibile risalire ai colori originali, o nelle eventuali nuove costruzioni, si farà riferimento ad apposite campionature da eseguirsi sul posto e a successivo giudizio da parte della Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05. Le murature delle facciate, così pure dei portici, dei loggiati e degli androni d'ingresso, dovranno riprendere, possibilmente ripristinandoli, i materiali originali, se documentabili. Ove non sia possibile risalire ai materiali originali, o nelle eventuali nuove costruzioni, le murature dovranno essere realizzate in qualsiasi materiale, se intonacato tingeggiato o colorato in pasta; gli intonaci saranno realizzati con materiali minerali naturali con l'esclusione d'intonaci di tipo "plastico" o altro materiale di origine sintetica o in mattone in laterizio a vista, in pietra naturale a vista o cemento martellinato di nuova realizzazione solo se in analogia con impieghi documentati in edifici esistenti ed approvati dalla Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05. E' escluso l'impiego di vetrocemento anche del tipo "UGLASS".

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

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

muratura per le colonne dei cancelli di larghezza non superiore a cm 50, realizzati come le facciate in intonaco ed anche coronamenti a protezione dei cancelli realizzati con tettoie eseguite con gli stessi materiali prescritti per le coperture. In questo caso le tettoie dovranno avere altezza non superiore a m 3,50 misurate dal piano di spiccato al colmo. Portali d'ingresso ed i relativi cancelli realizzati negli edifici dovranno avere le seguenti dimensioni: larghezza massima m 3,50; l'architrave dovrà essere ad arco con freccia minima pari a cm 40 e massima pari a cm 60; altezza massima d'imposta dei portali a m 3,50, più altezza dell'arco. 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.

15. 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 nello spessore della muratura, ecc.) fermo restando il divieto di messa in opera di riloghe sporgenti in facciata, escludendosi tassativamente l'impiego d'alluminio naturale anodizzato o bronzato e acciaio inox color naturale ed il divieto d'uso di tapparelle avvolgibili di qualsiasi materiale nonché di tende alla veneziana esterna; c) le tapparelle avvolgibili saranno consentite solo se già in opera nella struttura originaria 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 metallo verniciato. Gli androni dei cortili, aperti su strada pubblica, potranno essere chiusi da antoni in legno solo se già in opera; non è consentita la posa di antoni di qualsiasi tipo su androni attualmente sprovvisti di elementi di chiusura. È possibile installare cancelli, realizzati come previsto dal precedente 14, sul filo interno dell'androne, lato cortile.

16. 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 appoggiate su mensole del medesimo materiale o, di foggia più recente, da conglomerato cementizio sostenuto da elementi a mensola del medesimo materiale o in ferro. I ballatoi possono essere estesi anche a quelle parti delle facciate interne che ne sono privi purché si impieghi il medesimo sistema costruttivo.

17. Aggetti diversi dai ballatoi - I balconi ed in genere tutti gli elementi in aggetto diversi dai ballatoi, saranno vietati, 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. I balconi saranno consentiti solo se già presenti nella struttura originaria e non derivino da interventi realizzati in epoca recente.

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

schemi tradizionali. Le aree a verde dovranno essere mantenute in condizioni decorose e piantumate. Tutti gli spazi dei cortili interni non potranno essere recintati in alcun modo.

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

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

Art.28

NORME PER I PIANI ATTUATIVI

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

2. Laddove vengono indicati specifici elementi di vulnerabilità e di rischio e specifiche categorie compatibili di trasformazione su edifici esistenti all'interno dei P.A., si dovranno rispettare le indicazioni contenute nelle rispettive schede dal n. 8 al n. 15 allegate alle presenti Norme e che formano parte integrante delle stesse.

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

a) Limiti di densità edilizia

Per interventi di ristrutturazione edilizia, le densità edilizie non devono superare quelle esistenti; per interventi di ristrutturazione urbanistica la densità edilizia non deve superare quella esistente; in quest'ultimo caso è fatta salva l'applicazione dell'utilizzo dell'istituto dell'incentivazione urbanistica di cui al punto 8 dell'art. 17. delle presenti Norme.

b) Limiti di altezza degli edifici

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

c) Limiti di distanza

Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Per gli eventuali nuovi edifici valgono le norme riportate nel Codice Civile, art. 873 e seguenti.

CAPO TERZO*disciplina urbanistica-edilizia nelle aree con funzione non residenziale*

ART. 29

SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE

1. I nuovi insediamenti devono prevedere lungo i confini d'ambito una barriera vegetata e l'area non pavimentata deve essere sistemata a giardino urbano.
2. In caso di ristrutturazione che prevede l'intervento sulle aree esterne, si seguiranno le indicazioni previste dal precedente comma 1.
3. E' prevista la possibilità di realizzare nelle aree non residenziali, all'interno o all'esterno del TUC, opere di protezione e di salvaguardia alle attività produttive richieste da enti, organismi o agenzie di vario genere, anche private

ART. 30

MORFOLOGIA DEGLI EDIFICI

1. Il disegno planimetrico dei nuovi insediamenti e dei nuovi singoli edifici sarà semplice, riconducibile alle forme geometriche del rettangolo e del parallelogramma a lati paralleli, evitando frammentazioni ed articolazioni. Le pareti verticali esterne dovranno essere trattate con intonaco colorato o tinteggiato o con finitura in laterizio o blocchi di cemento a vista tipo "Lecabeton" a corsi regolari o rivestite da appositi pannelli leggeri di rivestimento in metallo o resina. Le connessioni degli eventuali pannelli prefabbricati cementizi utilizzati nella realizzazione delle pareti di tamponamento esterne dovranno essere perfettamente sigillate o ricoperte in modo tale da non essere visibili.
2. In caso di ristrutturazione che prevede la realizzazione di nuovi prospetti, si seguiranno le indicazioni previste dal precedente comma 1.
3. Il rapporto con la strada e gli spazi pubblici saranno particolarmente oggetto di attenzione progettuale volta a ricercare quanto più possibile un corretto inserimento paesaggistico.

ART. 31

CERTIFICAZIONE AMBIENTALE

1. L'insediamento di una nuova attività non residenziale all'interno di interventi di nuova costruzione dovrà essere accompagnata da certificazione ambientale EMAS di cui al regolamento CEE 761/2001.

TITOLO III

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

ART. 32

MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 2 delle presenti Norme le aree destinate all'esercizio delle attività agricole.
2. In tali aree gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento che comportano un aumento della SIp, sono regolati dai disposti del TITOLO III della L.R. 12/05.
3. Nelle aree boscate presenti nelle aree destinate all'esercizio delle attività agricole, non è ammessa alcuna edificazione e le operazioni agricole sono limitate alla reintegrazione ed alla buona conduzione agro forestale; per ogni altro dettaglio di gestione occorre far riferimento alla L.R. 5.12.2008, n. 31 per quanto di competenza. Ogni modificazione delle aree boschive deve essere accompagnata da adeguata e approfondita istruttoria relativa all'autorizzazione provinciale per la trasformazione del bosco.
4. Per gli edifici esistenti non destinati alle attività agricole si applica quanto previsto agli articoli 11 e 12 delle presenti norme.

ART. 33

PARAMETRI DI TIPO MORFOLOGICO, FUNZIONALE E PRESTAZIONALE

1. La morfologia degli edifici rurali riveste fondamentale importanza nella cura e conservazione del paesaggio in quanto normalmente tali edifici sono ubicati in zone libere da edificazione e quindi assumono un valore determinante e decisivo nella creazione del paesaggio stesso.
2. Nei commi seguenti vengono puntualizzate le caratteristiche morfologiche per gli interventi nuova costruzione, di ampliamento o ristrutturazione che riguardino edifici o fabbricati, a qualsiasi funzione siano dedicati, principali, accessori o di pertinenza.
3. Il disegno planimetrico sarà semplice, riconducibile al parallelogramma a lati paralleli, evitando frammentazioni ed articolazioni. Da questa specifica prescrizione sono esclusi i silos verticali.
4. Il sistema di copertura sarà a due falde inclinate con pendenza tra 30 e 35 per cento, con il colmo parallelo al lato più lungo dell'edificio. Potrà essere previsto un sistema di ventilazione e illuminazione nella copertura costituito da semplici rialzi della copertura stessa o da abbaini tipo cappuccine lombarde.
5. Il sistema delle aperture sulle pareti verticali sarà articolato attraverso forometrie regolari e simmetriche di forma riconducibile al parallelogramma a lati paralleli col lato più lungo disposto verticalmente. Sono vietate le finestre a nastro e le finestre immediatamente a ridosso dell'imposta della copertura.
6. Le pareti verticali esterne dovranno essere rivestite da intonaco colorato o tinteggiato o rivestite in laterizio a corsi regolari. Le connessioni degli eventuali pannelli prefabbricati utilizzati nella realizzazione delle pareti esterne dovranno essere perfettamente sigillate in modo tale da non essere assolutamente visibili.
7. Per quanto riguarda la determinazione dei parametri funzionali e prestazionali delle aziende agricole, oltre a quanto specificatamente previsto dal locale Regolamento di Igiene, si rimanda al D.D.G. della Regione Lombardia del 29.12.2005, n. 20109, indicando come prescrittive le norme ivi contenute relative

alle distanze, le altezze e le caratteristiche in genere delle costruzioni principali ed accessorie in merito al posizionamento nel lotto, al rapporto tra costruito e spazi liberi, all'orientamento, ai materiali costruttivi, alle tecnologie da impiegarsi, all'efficienza energetica, all'inquinamento e all'inserimento nel contesto.

ART. 34

RECINZIONI

1. Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola sono ammesse esclusivamente recinzioni costituite da staccionata di legno formata da tre assi orizzontali ed un paletto verticale di altezza massima di m. 1,30 ogni due metri infisso senz'altra opera direttamente nel terreno onde permettere il transito della libera fauna e l'ingresso per l'esercizio della caccia secondo le norme vigenti.

2. Sono consentite, ~~in deroga alla presente norme~~, recinzioni realizzate con paletti su plinti isolati e rete metallica se indispensabili e necessarie alla conduzione delle aziende agricole.

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

TITOLO IV

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

ART. 35

MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Le aree di valore paesaggistico-ambientale sono individuate nella cartografia di cui all'art. 2 delle presenti Norme.
2. Negli ambiti così individuati sono ammesse esclusivamente attività compatibili con le esigenze di protezione della natura e dell'ambiente e di sviluppo delle attività agricole e non è ammessa alcun tipo di edificazione.
3. Gli interventi sul materiale arboreo si devono limitare alla pulizia, alla reintegrazione, alla buona conduzione botanica-agro-forestale.
4. I nuovi inserimenti di materiale vegetale dovranno essere di tipo autoctono o naturalizzato e accettato nelle immagini culturali locali di cui al successivo art. 50 comma 6, fatte salve le colture agricole.
5. 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 classica.
6. Le sistemazioni delle rive dei corsi d'acqua dovranno essere di tipo naturalistico e dovranno evitare gestioni di tipo rigidamente architettonico come sponde cementate, primate, ecc..
7. 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.
8. 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
9. Solo a seguito di motivate esigenze, sono ammesse esclusivamente recinzioni costituite da steccata di legno formata da tre assi orizzontali ed un paletto verticale di altezza massima di m. 1,30 ogni due metri infisso senz'altra opera direttamente nel terreno onde permettere il transito della libera fauna e l'ingresso per l'esercizio della caccia secondo le norme vigenti.
10. 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.
11. Nel caso di cui al precedente comma 10, trova applicazione l'istituto della compensazione urbanistica di cui al comma 3 dell'art. 11 della L.R. 12/05: in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione Comunale attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area, un indice virtuale di 0,10 mq/mq trasferibili su aree edificabili all'interno del tessuto urbano consolidato non

soggetto a particolare disciplina, negli Ambiti di Progettazione Coordinata (APC) e negli ambiti con funzioni non residenziali.

12. Nelle aree di valore paesaggistico-ambientale individuate come "Parco Agricolo" si applicano tutti i commi precedenti del presente articolo ad esclusione dei commi 5, 6 e 9.

ART. 36

EDIFICI ESISTENTI NELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

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

2. Si applica altresì quanto previsto agli articoli 11 e 12 delle presenti NdP e sono ammesse le recinzioni delle sole aree pertinenziali dei fabbricati rurali e/o delle case d'abitazioni nel rispetto della normativa prevista per le zone residenziali..

TITOLO V

DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA COMMERCIALE

ART. 37

AMBITO DI APPLICAZIONE

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

ART. 38

AREE DA DESTINARE AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

1. Nell'intero ambito del tessuto urbano consolidato è consentito insediare esercizi di vicinato.
2. Gli insediamenti commerciali diversi dagli esercizi di vicinato sono consentiti solo nel nucleo di antica formazione di Origgio centro, limitatamente a medie strutture di vendita in un unico esercizio con superfici non superiori a mq 400 di vendita (unico punto vendita) e come ampliamento e/o trasformazione e/o trasferimento di esercizi di vicinato esistenti e nei Piani Attuativi di cui all'art. 12 della L.R. 12/05 se ritenuti idonei, ai sensi del Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale (PTSSC) della Regione Lombardia, ad ospitare insediamenti commerciali diversi dagli esercizi di vicinato.
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. 43 riverificandola sulla totalità della superficie lorda di pavimento risultante a seguito dell'ampliamento.
4. I centri di telefonia in sede fissa sono ammessi solo all'interno di strutture commerciali diverse dall'esercizio di vicinato. Per le dotazioni di aree a parcheggio valgono le disposizioni di cui al successivo art. 43 delle presenti norme.
5. Non sono previste aree per attività ricettive all'aria aperta di cui all'art. 51 L.R. 15/07.

ART. 39

PRESCRIZIONI PER GLI INSEDIAMENTI NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

1. Nei nuclei di antica formazione individuati nella cartografia di cui all'art. 2, comma 3, delle presenti Norme, gli insediamenti commerciali devono rispettare le norme del presente articolo di seguito elencate e quanto previsto all'art. 27 delle presenti norme.
2. Tutti gli interventi su edifici esistenti debbono essere affrontati con cultura del restauro architettonico ed urbano e mai solo come una mera operazione di carattere tecnico.
3. Le luci dei negozi e le vetrine in genere devono essere realizzate con materiali trattati con colori tradizionali, escludendosi tassativamente l'impiego di alluminio naturale anodizzato, bronzato ed acciaio inox. Le eventuali serrande (saracinesche) devono essere del tipo a maglie in metallo colorato.

4. 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) o per gli esercizi pubblici. 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 tranne che per le farmacie ed i servizi di pubblica utilità.

ART. 40

NORME RIGUARDANTI LA REALIZZAZIONE DI GRANDI STRUTTURE DI VENDITA, DI CENTRI COMMERCIALI E DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA,

1. L'apertura di grandi strutture di vendita e di centri commerciali con superficie di vendita superiore ai mq. 1.500 non è consentita in tutto il territorio comunale.
2. La nuova apertura, l'ampliamento o il trasferimento di medie strutture di vendita deve essere prevista all'interno di piani attuativi così come definiti dall'art. 12 della L.R. 12/05 o edilizio diretto: art. 1, comma 6, lettera a) delle NdP se l'area risulta già edificata e a destinazione non residenziale.
3. Non sono ammessi ampliamenti e trasferimenti senza una articolata integrazione tra la funzione commerciale e le altre funzioni di tipo pubblico e/o private esistenti o da prevedere all'interno del piano attuativo stesso.
4. Il piano attuativo deve prevedere una sistemazione paesaggistica delle eventuali fasce di rispetto stradale presenti e prevedere idonee ed efficaci soluzioni per il raccordo tra la viabilità ordinaria, sia veicolare che ciclopedonale, e le aree di parcheggio di pertinenza.
5. Il progetto del piano attuativo dovrà contenere obbligatoriamente:
 - a) studio sulla mobilità ed in particolare sugli effetti del traffico generato comprendente la descrizione della rete infrastrutturale esistente, determinazione dei flussi di traffico esistenti con stima dei momenti di punta, determinazione dei flussi globali e di punta previsti come conseguenza del nuovo insediamento commerciale suddivisi per tipo di traffico (mezzi merci, auto, ciclopedonale)
 - b) sistemazione dell'area esterna con le indicazioni dei materiali impiegati per la pavimentazione, le essenze arboree impiegate, la tipologia dell'impianto di illuminazione esterna e la localizzazione dei punti illuminanti;
 - c) previsione dei percorsi carrai, ciclabili e pedonali di accesso alla struttura e la circolazione dei mezzi destinati allo scarico delle merci ed al carico dei rifiuti;
 - d) sistemazione delle aree di sosta con precise indicazioni degli stalli per le vetture, per le vetture utilizzate da persone con ridotta capacità motoria, per le biciclette, per i motoveicoli a due ruote;
 - e) localizzazione e tipologia degli eventuali percorsi coperti e degli eventuali ricoveri fissi dei carrelli per la spesa;
 - f) la correlazione tra l'insediamento commerciale e la presenza o previsione di servizi ed attrezzature pubbliche e/o private.

ART. 41**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 D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. 12/05, 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. 42**PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI DI NATURA URBANISTICA INERENTI LA DISPONIBILITÀ DI SPAZI AD USO PUBBLICO E DI PARCHEGGI**

1. L'apertura, l'ampliamento o trasferimento di strutture commerciali diverse dagli esercizi di vicinato deve prevedere la dotazione minima di aree pubbliche o di uso pubblico descritte nei successivi commi.
2. Nelle medie superfici di vendita: 200% della Slp di cui almeno il 50% destinata a parcheggio; è consentita la monetizzazione della quota parte non destinata a parcheggio.
3. Per gli interventi previsti nei nuclei di antica formazione la percentuale di cui al comma precedente è ridotta della metà e la quota parte di cui è consentita la monetizzazione viene definita, in deroga a quanto previsto sempre dal comma precedente, dalla Convenzione del P.A..
4. La dotazione di parcheggi di cui ai commi precedenti deve essere assicurata o all'interno del P.A. o nelle immediate vicinanze.
5. Le aree destinate a parcheggio devono essere opportunamente piantumate e illuminate.

ART.43**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.44

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, l'esercizio del commercio su aree pubbliche è vietato.

ART. 45

NORME PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

1. Le attività di somministrazione di alimenti e bevande sono regolate dalla L.R. 6 del 2.2.2010.
2. Nei nuclei di antica formazione individuati nella cartografia di cui all'art. 2, comma 3, delle presenti Norme, l'apertura, ampliamento, ristrutturazione o trasferimento di pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande deve rispettare quanto previsto dal precedente art. 39.
3. Tenuto conto del livello di accessibilità veicolare e pedonale, le nuove autorizzazioni per pubblico esercizio o ampliamento di superfici destinate alla somministrazione, possono essere concesse solo a seguito di dimostrazione da parte del richiedente del possesso di spazi pari ad almeno il 100% della superficie di somministrazione del nuovo pubblico esercizio, destinati a parcheggio per la clientela ed aperti al pubblico senza alcun impedimento almeno negli orari di apertura dell'esercizio. Tali spazi potranno essere in proprietà o in uso esclusivo del richiedente, al chiuso o all'aperto, e dovranno essere adeguatamente pubblicizzati e reperiti in un raggio di massimo 100 m. dal nuovo esercizio, distanza misurata con il percorso pedonale più breve e non devono presentare alcuna criticità di fruizione quale, ad esempio, l'attraversamento di strade di tipo superiore alla strada locale. Nel caso in cui il richiedente non sia in grado di reperire completamente i parcheggi, potrà presentare richiesta di parziale o totale monetizzazione all'Amministrazione Comunale, la quale si riserva di accettare tale monetizzazione. Tale riduzione potrà essere effettuata sulla scorta della situazione dello stato di fatto relativa a fattori di mobilità, traffico e all'armonica integrazione con le altre funzioni ed alla disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico. Non sono computati al fine dei suddetti spazi, eventuali parcheggi pubblici esistenti in zona al servizio della collettività. Nel caso di ampliamento non permanente per occupazione di spazi all'aperto, il pagamento dell'eventuale monetizzazione di cui al precedente comma 3, non deve essere reiterato ad ogni richiesta ma viene effettuato "*una tantum*". Per ampliamenti della superficie destinata alla somministrazione non superiore al 20% della superficie stessa non si applicano le norme del presente articolo.
4. La somministrazione di alimenti e bevande può essere effettuata anche su spazi situati all'aperto, sia su suolo pubblico sia su suolo privato, purché legati ad una autorizzazione in essere in ambiente chiuso. Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla somministrazione; non è ammessa la presenza di una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo. La superficie così autorizzata viene considerata aumento della superficie destinata alla somministrazione a tutti gli effetti. Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di esecuzione, e comunque in modo da non intralciare il traffico dei veicoli ed il passaggio dei pedoni sulle vie e piazze, o in altri spazi pubblici, e non impedire l'accesso alle abitazioni, negozi, uffici, ed altri ingressi pubblici e privati. L'occupazione può avvenire mediante due modalità:

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

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

5. Caratteristiche costruttive delle verande. Altezza massima m. 3,00. Deroche per altezze superiori potranno essere concesse, all'interno del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, per meglio inserire la veranda nel prospetto dell'edificio a cui viene applicata. La tamponatura della struttura portante, in metallo verniciato o legno, è ammessa con materiali quali vetro, plexiglas o similari. Deve essere garantita l'insonorizzazione della struttura a salvaguardia della pubblica quiete. La pavimentazione dovrà essere facilmente amovibile e comunque tale che la sua installazione e rimozione non arrechi danni di qualunque genere o tipo alle pavimentazioni esistenti. I manufatti non dovranno alterare le tipologie e le caratteristiche costruttive degli edifici esistenti. Ogni caso sarà valutato singolarmente in rapporto alla peculiarità del sito e degli edifici e quindi giudicato compatibile o meno. In presenza di più pubblici esercizi potrà essere prevista una soluzione unitaria. Ove vi siano più esercizi commerciali adiacenti, la lunghezza (in facciata) per ciascuna veranda non può superare quella corrispondente dei locali di pertinenza. La veranda e le sue pertinenze accessibili al pubblico devono osservare tutte le prescrizioni in materia di superamento di barriere architettoniche ivi compresa la dotazione di spazi fruibili da portatori di handicap in carrozzella. Gli eventuali impianti di areazione o condizionamento, gruppi elettrogeni ed altre apparecchiature similari di servizio alla struttura, dovranno essere posizionati in modo tale da non arrecare disturbo alla circolazione pedonale e alla quiete pubblica e dovranno in ogni caso essere opportunamente protetti ed inseriti nella struttura in modo tale da non arrecare pregiudizio estetico e sotto il profilo della sicurezza. Tali apparecchiature dovranno essere indicate in progetto e comunque l'installazione o modifica delle stesse dovrà essere oggetto di esame in sede di rilascio della autorizzazione. Per quanto attiene le caratteristiche igienico-sanitarie si richiamano integralmente le disposizioni della normativa sanitaria vigente.
6. Caratteristiche costruttive dei pergolati e gazebo. Altezza massima m. 3,00. La struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno, metallo o ghisa a sostegno di piante rampicanti. La struttura che non dovrà avere ne grondaie ne pluviali non può essere tamponata. 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. La responsabilità penale e civile per eventuali danni arrecati a terzi o

cose resta a carico del concessionario/autorizzato. Qualsiasi modifica da apportare alle strutture suddette (forma, quantità, dimensioni, colori) dovrà essere preventivamente autorizzata. L'occupazione è in ogni caso possibile solo a seguito del rilascio della relativa concessione di suolo pubblico, previa verifica di conformità con le norme di legge e di regolamento e con gli strumenti di pianificazione e di programmazione in vigore, nonché del permesso di costruire (ovvero della presentazione della Denuncia di Inizio Attività – D.I.A.). E' facoltà dell'Autorità competente vietare le occupazioni sia di tipo A sia di tipo B che sono in contrasto con le caratteristiche peculiari dei luoghi per i quali è stata richiesta l'occupazione. Non sono consentite forme pubblicitarie e l'apposizione di insegne in tali spazi. È vietato altresì interessare il suolo pubblico attiguo con affissioni, esposizioni, occupazioni di qualsiasi altro genere atte a pregiudicare la visibilità per il traffico veicolare e/o pedonale o la segnaletica.

ART. 46

NORME PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGROTURISTICA

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

ART. 47

NORME PER L'ESERCIZIO DELLA VENDITA DELLA STAMPA QUOTIDIANA E PERIODICA

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

ART. 48

NORME PER L'ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI STRADALI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI

1. Le modalità e le condizioni per l'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. Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dal comma 2 dell'art. 86 della L.R. 6/10, 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 anche in relazione ad attività commerciali integrative;
 - 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 potrà avvenire solo lungo il tratto stradale indicato nelle tavole del PIANO DELLE REGOLE di cui all'art. 2 delle presenti NdP .
6. Tutti i progetti che riguardano nuovi impianti, l'ampliamento, la ristrutturazione e la straordinaria manutenzione degli impianti esistenti sono sottoposti al parere della Commissione per il paesaggio di cui all'art. 81 della L.R. 12/05.

TITOLO VI

SISTEMA DEGLI SPAZI VERDI

ART. 49

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, umbratilità, 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.
4. Le norme contenute nel D.d.u.o. 28 aprile 2010 - n. 4461 - Definizione delle aree delimitate ai sensi del decreto n. 4379 del 27 aprile 2010, «"Nuove misure regionali di controllo ed eradicazione di *Anoplophora chinensis* in Regione Lombardia" sono prevalenti sulle presenti norme.

ART. 50

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 o sostegni di pannelli fonoassorbenti. 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, inserimento di piccole opere a favore di specie animali di piccola taglia.

- 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 mq. 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 mq. 6,00 ed altezza massima di ml. 2,20. Le recinzioni sono realizzate esclusivamente con siepi arboree o barriere vegetate con altezza massima di ml. 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 tre 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 mq di superficie: n° 2 alberi scelti tra le essenze sotto elencate e n° 10 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 mq. di superficie del lotto non coperta, lasciando una giusta espansione al prato possibilmente con il raggruppamento dei soggetti arborei ed arbustivi. La scelta avviene all'80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali di cui all'elenco sotto riportato; solo per il rimanente 20% è possibile l'impianto di specie escluse dall'elenco stesso. Non meno dell'80% delle alberature complessivamente messe a dimora è costituito da latifoglie decidue. 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:

nome scientifico	nome comune
<i>Berberis spp.</i> (vari)	crepino
<i>Celtis australis</i>	bagolaro
<i>Cercis siliquastrum</i>	albero di Giuda
<i>Cornus mas</i>	corniolo
<i>Cornus sanguinea</i>	sanguinello
<i>Cotinus coggygria</i>	scotano
<i>Euonymus europaeus</i>	evonimo (2)
<i>Frangula alnus</i>	frangola
<i>Fraxinus excelsior</i>	frassino maggiore (1)
<i>Fraxinus ornus</i>	orniello (1)
<i>Ilex aquifolium</i>	agrifoglio
<i>Juglans regia</i>	noce
<i>Laburnum spp.</i> (vari)	maggiociondolo
<i>Ligustrum vulgaris</i>	ligustro
<i>Fagus sylvatica</i>	faggio
<i>Morus spp.</i> (vari)	gelso
<i>Ostrya carpinifolia</i>	carpino nero (4)
<i>Rhamnus catharticus</i>	spincervino
<i>Robinia pseudoacacia</i>	robinia (3)

<i>Sorbus aria</i>	sorbo montano (1)
<i>Sorbus aucuparia</i>	sorbo uccellatori (1)
<i>Sorbus domestica</i>	sorbo domestico (1)
<i>Sorbus</i>	ciavardello (1)
<i>Syringa terminalis</i>	lillà (1)
<i>Taxus baccata</i>	tasso (2)
<i>Tilia spp. (vari)</i>	tiglio (1)
<i>Viburnum lantana</i>	lantana
<i>Viburnum opalus</i>	palla di neve

note

- (1) specie adattate all'ambiente urbano
- (2) essenze con parti velenose per l'uomo da evitare nel verde pubblico
- (3) specie sconsigliata perché invasiva e tendente a contrastare lo sviluppo della vegetazione autoctona
- (4) specie da evitare in quanto produttori pollini allergenici

TITOLO VII**SISTEMA DEGLI SPAZI E DEI PERCORSI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO E LORO INTERAZIONE CON GLI SPAZI PRIVATI****ART. 51****AMBITO DI APPLICAZIONE**

1. Le presenti norme hanno per oggetto la casistica delle soluzioni specifiche relative ai materiali e alle modalità costruttive delle sistemazioni dei vari spazi e percorsi in relazione alle diverse parti del territorio comunale e tenendo in considerazione i materiali connotativi dell'immagine urbana e rurale storicamente consolidata.
2. Forniscono altresì indicazioni progettuali e suggeriscono sensibilità nel recepimento dell'intorno come fattore di criterio fondamentale nella progettazione stessa.
3. Le presenti norme sono da considerarsi prescrittive, per quanto riguarda gli spazi di nuova realizzazione e come obiettivo da raggiungere per gli spazi esistenti laddove non siano presenti ostacoli non eliminabili.
4. Le presenti norme hanno come riferimento l'intero territorio comunale.

ART. 52**ELEMENTI DEL SISTEMA**

1. SPAZI PER LA CIRCOLAZIONE PEDONALE - Tutto lo spazio pubblico e di uso pubblico del territorio comunale è a disposizione della circolazione pedonale, ad eccezione delle strade ove tale circolazione è vietata da apposite norme, e gli eventuali ostacoli presenti tali da impedire o limitare tale percorribilità dovranno essere rimossi. Esistono spazi destinati e riservati a tale tipologia di traffico.

Sono previste tre tipologie per tali spazi:

- a. marciapiede: parte della strada, esterna alla carreggiata, rialzata o altrimenti delimitata e protetta, destinata ai pedoni;
- b. marciapiede protetto: corsia pedonale dotata di elementi fisici la cui altezza non consenta agli automezzi di invadere tale zona o sono separate da spazi, di verde o di sosta, sufficientemente ampi da impedire tale invasione.
- c. porticato: marciapiede protetto coperto sia da semplice tettoia sia da corpo di fabbrica (portico).

La sede di tutte le tipologie di spazio sopra descritte è libera da alberature, edicole, cabine telefoniche, fioriere ed altre attrezzature fisse o semifisse che ne impediscano l'uso pedonale. Solo sui marciapiedi possono essere ubicati i seguenti elementi: idranti previsti dalla normativa antincendio, pali e supporti per la segnaletica stradale e l'illuminazione pubblica. Tali elementi debbono comunque consentire il libero e comodo passaggio del traffico pedonale e delle persone con limitata o impedita capacità motoria.

In particolare le soluzioni progettuali devono tendere ad agevolare la mobilità nell'ambiente urbano, sostenere l'accessibilità ai servizi di utilità sociale, culturale, sanitaria, per coloro che sono portatori di handicap, e in modo specifico per i non vedenti. L'intervento, nel merito, deve essere mirato, da un lato, alla rimozione e ricollocazione di tutti gli ostacoli fissi e mobili, sia al suolo che aerei, (motorini, biciclette, auto, pali, cartellonistica stradale e pubblicitaria, ecc.); dall'altro, a creare condizioni di percorribilità della città mediante l'installazione di semafori sonori, e la

sistemazione, in maniera più visibile, della toponomastica e dei numeri civici, garantendo altresì la completa accessibilità ai servizi e agli uffici di pubblica utilità, realizzando percorsi guidati, pavimentazioni speciali, strutture informative ad alta tecnologia.

Le soluzioni progettuali e le successive realizzazioni degli interventi sono finalizzate alla contemporanea esigenza di carattere formale (estetica) e funzionale (praticabilità) senza alcuna prevalenza di un aspetto rispetto all'altro in quanto considerati un tutt'uno all'interno della ricerca della qualità urbana.

L'intero manufatto è progettato e realizzato avendo particolare cura che le acque meteoriche trovino un immediato deflusso senza alcun tipo di stagnazione anche temporanea e vengano smaltite attraverso opportuni punti di captazione.

Nelle pavimentazioni esterne i materiali lapidei costituiscono la soluzione tradizionale per eccellenza, in grado di soddisfare al meglio i parametri di compatibilità ambientale e di integrabilità con l'intorno. Poiché presentano costi superiori rispetto ad altri materiali utilizzati per pavimentazioni esterne, il loro impiego è limitato a luoghi di particolare pregio architettonico, quale il nucleo di antica formazione o zone nei pressi di edifici monumentali, la cui pavimentazione può assumere la connotazione di intervento qualificante. In tutti gli altri casi trovano impiego i masselli in calcestruzzo autobloccanti di tipo fotocatalitici

Le pavimentazioni con elementi seriali piccoli abbisognano di soluzioni perimetrali di contenimento che si oppongano al movimento laterale degli elementi stessi indotto dalle sollecitazioni d'uso. A tal fine sono impiegati binderi opportunamente dimensionati in materiale duro (granito o serizzo) posati su sottofondo cementizio.

Gli elementi di protezione trovano impiego ogni qualvolta le dimensioni complessive della strada, la complanarità dei vari percorsi e la necessità di garantire sicurezza al pedone lo impongono.

Gli elementi di protezione possono essere:

continui (barriera)

discontinui (dissuasori di traffico).

Lungo le strade non locali ed in prossimità di edifici o aree pubbliche e di uso pubblico, gli elementi di protezione sono di tipo continuo.

I tipi discontinui possono essere a colonnina metallica o ad elemento in pietra. Quest'ultimo viene impiegato principalmente come elemento iniziale protettivo di una serie di elementi del tipo realizzato in metallo.

Sintesi delle attenzioni progettuali: il pedone è il vero protagonista della scena urbana, a lui si devono tutte le attenzioni ed ogni altro tipo di circolazione deve essere rispettoso della sua esistenza e della sua possibilità di muoversi e sostare.

2. AREE DI SOSTA PEDONALE - Le aree di sosta e svago per i pedoni, aventi caratteristiche tali da soddisfare anche il fabbisogno di standard di opere di urbanizzazione secondaria previsti dalle vigenti disposizioni di legge, sono realizzate in spazi nettamente separati dalla sede stradale.

In tali aree sono previste, in via indicativa, le seguenti attrezzature al servizio dei pedoni:

a) cestino gettacarte;

b) rastrelliera per la sosta delle biciclette;

c) panchine con zone d'ombra, preferibilmente di tipo arborea;

d) fontanella di acqua potabile

Le aree devono essere illuminate tenendo conto delle alberature eventualmente esistenti in modo da evitare zone d'ombra. Per quanto riguarda le indicazioni costruttive, esse sono le medesime illustrate per gli spazi di circolazione pedonale di

cui al comma precedente. I vari elementi che costituiscono le attrezzature sono progettati e realizzati con particolare attenzione per quanto riguarda la possibilità di resistere ad atti di vandalismo, uso improprio e furto.

3. SPAZI PER LA CIRCOLAZIONE CICLISTICA - Ad esclusione degli spazi riservati esclusivamente alla circolazione ed alla sosta pedonale, tutto lo spazio pubblico e di uso pubblico del territorio comunale è a disposizione della circolazione ciclistica e gli eventuali ostacoli presenti tali da impedire o limitare tale percorribilità dovranno, se possibile, essere rimossi. Il P.G.T. individua la rete ciclabile e ciclopedonale quale elemento integrante della rete di livello regionale e provinciale, prevedendo la connessione dei grandi attrattori di traffico di interesse locale quali il sistema scolastico, le strutture di vendita, le aree industriali, il sistema della mobilità pubblica e in generale gli elementi di interesse sociale, storico, culturale di fruizione pubblica.

Utilizzando lo schema di classificazione definito dall'art. 6 del D.M. 30/11/1999 n. 557, sono previste le seguenti tipologie di pista ciclabile:

- a) in sede propria, ovvero con sede fisicamente separata da quella relativa ai veicoli a motore ed ai pedoni, attraverso idonei spartitraffico longitudinali fisicamente invalicabili;
- b) su corsia riservata ricavata dalla carreggiata stradale con elemento di separazione costituito essenzialmente da striscia di delimitazione longitudinale o da delimitatori di corsia;
- c) su corsia riservata ricavata dal marciapiede, qualora l'ampiezza ne consenta la realizzazione senza pregiudizio per la circolazione dei pedoni.

La tipologia a) è da preferirsi in ogni caso in cui le condizioni degli ostacoli irrimovibili e lo spazio a disposizione lo permettono.

La tipologia b) non viene ritenuta come proponibile in nessuna condizione stradale del territorio comunale o perché pericolosa o perché inutile a secondo dei casi.

La tipologia c) è utilizzabile laddove dovesse risultare irrealizzabile la tipologia a).

Lungo le strade non di tipo locale le piste ciclabili devono essere del tipo a).

4. AREE DI SOSTA PER AUTOVEICOLI PER IL TRASPORTO COLLETTIVO- Le piazzole di fermata degli autoveicoli per il trasporto collettivo sono realizzate all'interno di appositi golfi di fermata esterni alla corsia di marcia.

In prossimità della piazzola di sosta viene prevista un'apposita area destinata all'attesa del mezzo pubblico da parte degli utenti. Tale area sarà pavimentata con materiale resiliente antisdrucchiolevole non di tipo continuo, opportunamente cordinata e dotata di pendenze per lo smaltimento delle acque meteoriche.

L'attrezzatura al servizio dell'utente del mezzo pubblico in tale spazio di sosta è costituita da: cestino gettacarte, struttura di sedute protetta dagli agenti atmosferici, appositi spazi per avvisi ed istruzioni per l'utilizzo dei mezzi pubblici.

5. SPAZI PER LA CIRCOLAZIONE AUTOVEICOLARE - Nella progettazione/realizzazione di nuove strade o nella riqualificazione di quelle esistenti occorre un'attenzione particolare al contesto urbano in cui si collocano o sono collocate. In particolare si segnala come sia l'edificato circostante sia il non edificato costituiscano un elemento fondamentale della progettazione all'interno della valutazione dell'impatto visivo che si percepisce dalla strada. A tal proposito si sottolinea la possibilità di prevedere come obiettivo progettuale il risultato di avere strade tra loro diverse nell'impatto visivo e ciascuna con una propria caratteristica morfologica. Soprattutto nella realizzazione della viabilità al servizio di insediamenti previsti da Piani Attuativi, si deve prevedere di assumere, come disegno dell'impianto urbanistico e degli spazi

pubblici, ipotesi che traggono spunto dalla tradizione locale e dal paradigma del centro storico. La configurazione degli spazi pubblici maggiormente significativi, come la strada e la piazza, e la definizione di alcuni elementi di arredo (pensiline, pergolati, recinzioni, alberature, sedute, ecc.) potrebbero diventare elementi caratterizzanti anche degli elementi tipici della progettazione architettonica degli edifici stessi: sistema dei percorsi, zone di accesso agli alloggi, zone verdi private che si affacciano su spazi pubblici, corti interne sistemate a verde, logge, belvedere, strade alberate, vicoli, parcheggi integrati con il sistema del verde, ambienti protetti per il gioco dei bambini, terrazze panoramiche, fino agli stessi profili regolatori degli edifici.

6. AREE DI SOSTA PER AUTOVEICOLI - Definizione - Le aree di sosta pubblica o di uso pubblico, aventi caratteristiche tali da soddisfare anche il fabbisogno di opere di urbanizzazione secondaria previsti dalle vigenti disposizioni di legge, sono realizzate in spazi nettamente separati dalla carreggiata sia per dimensione che per attrezzature. Sono previste due tipologie per tali aree:

- a) per entrate/uscite concentrate ovvero con presenza di uno o più passi carrai che consentono il passaggio dalla carreggiata allo spazio di sosta e viceversa, con spazio di sosta separato fisicamente dalla carreggiata;
- b) per entrate/uscite libere dalla carreggiata all'area di manovra in qualsiasi punto della carreggiata ma che utilizzano per la sosta spazi diversi per dimensione, pavimentazione ed attrezzature, rispetto agli spazi destinati alla carreggiata.

Per la tipologia a) i passi carrai di accesso sono preferibilmente almeno due, uno per l'ingresso e uno per l'uscita. Per la tipologia b) gli spazi di sosta sono previsti a spina di pesce o ortogonali alla direzione del senso di marcia della carreggiata. Possono essere previsti paralleli alla direzione di marcia solo lungo vie a senso unico. Lungo le strade non di tipo locale le aree di sosta sono del tipo a). Le aree di ricovero e/o sosta all'interno delle aree private sono dotate di un apposito spazio per permettere al proprio interno l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.

In tali aree è previsto almeno un cestino gettacarte.

Nelle aree esterne all'ambito urbano, la zona pavimentata costituente lo stallo del parcheggio può essere sostituita da una zona erbosa a prato armato. Tali spazi sono delimitati da apposite aiuole verdi con vegetazioni che non superano l'altezza di m. 0,75.

Gli spazi per il parcheggio sono indicati in modo chiaro negli angoli degli stalli con segni a "L" o a "T" (vedi art. 149 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" e succ. mod.) utilizzando gli appositi dispositivi di cui all'art. 154 sempre del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495.

7. ATTRAVERSAMENTO PEDONALE E CICLABILE - Sono previste due tipologie per tali intersezioni:

- a) a livello raso ovvero in cui il percorso pedonale/ciclabile non subisce alcuna variazione altimetrica o perché la carreggiata si alza fino a raggiungere l'altezza del marciapiede/pista ciclabile o perché il marciapiede/pista ciclabile e la carreggiata hanno il medesimo piano;
- b) a livello sfalsato in cui il percorso pedonale/ciclabile subisce una variazione altimetrica perché esso stesso si abbassa fino a raggiungere il piano della carreggiata.

La tipologia a) è prevista per gli attraversamenti in ambito urbano e al servizio di edifici o aree pubbliche e di uso pubblico.

Lungo le strade non di tipo locale, per la tipologia b), è prevista la realizzazione di apposite aiuole salvagente.

Gli attraversamenti pedonali/ciclabili sono adeguatamente illuminati. In particolare gli attraversamenti pedonali lungo le strade non di tipo locale sono illuminati da un'apposita illuminazione a forte luminosità e di tipo fendinebbia.

8. INTERSEZIONI DEGLI SPAZI DI CIRCOLAZIONE VEICOLARE - Con tale termine si designano le opere e le installazioni per il collegamento delle strade (rami) della rete pubblica, o di uso pubblico, tra loro. Sono previste due tipologie per tali intersezioni:
- a) ad immissione diretta, con eventuale indicazione dell'obbligo di stop o di precedenza;
 - b) ad immissione tramite sistema rotatorio.

Le intersezioni devono produrre il minimo di interferenza con i percorsi destinati alla circolazione pedonale e ciclistica consentendo l'attraversamento in sicurezza dei vari rami dell'intersezione mantenendo la continuità dei percorsi pedonali e ciclabili. Le intersezioni hanno una ubicazione ed una configurazione planoaltimetrica tali da agevolare le manovre di deflusso delle correnti di traffico. Di conseguenza:

- a) l'intersezione deve permettere e favorire la percezione della discontinuità stradale attraverso disassamenti delle corsie, sopraelevazione del manto stradale, trattamento diversificato della pavimentazione, restringimenti delle strade convergenti e inserimento di presenze arboree;
- b) in prossimità di intersezioni non sono previsti passi carrai;
- c) in corrispondenza delle intersezioni sono previste zone di visibilità adeguata per l'avvistamento reciproco dei veicoli;
- d) le intersezioni devono essere adeguatamente illuminate.

Nella progettazione/realizzazione di nuove intersezioni o nella riqualificazione di quelle esistenti occorre tener presente che tali strutture, per la loro importanza tanto nella struttura viaria quanto nella loro riconoscibilità, sono elementi particolarmente idonei ad interventi di moderazione del traffico e di riqualificazione urbana.

9. INSTALLAZIONI PUBBLICITARIE - Non sono previste installazioni pubblicitarie nel territorio comunale, comprese le aree di parcheggio e le stazioni di servizio ad esclusione di:
1. insegne di esercizio installate nella sede dell'attività purché non illuminata da luce propria
 2. preinsegne di esercizio solo se riguardanti pubblici esercizi, artigianato di servizio, punti vendita stampa e farmacie;
 3. altri tipi di pubblicità solo all'interno degli appositi supporti messi a disposizione dall'Amministrazione Comunale;
 4. striscioni e stendardi solo se pubblicizzanti manifestazioni sportive, culturali e di spettacolo.

TITOLO VII**NORME PARTICOLARI E FINALI****ART. 53****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 o denuncia di inizio attività.

2. 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. È ammessa la realizzazioni fuori terra solo se la realizzazione interrata sia specificatamente vietata da precise disposizioni di legge.

4. Nei casi di cui al precedente comma 3, tali volumi non sono comunque computati ai fini della verifica dei parametri edilizi ed urbanistici mentre vanno comunque rispettate le distanze fra fabbricati limitatamente agli interventi di nuova costruzione, il rispetto della distanza minima tra fabbricati pari a dieci metri, derogabile all'interno di piani attuativi. Se l'altezza di tali manufatti non supera i m. 2,50, può essere derogata la distanza tra fabbricati, dai confini e dalle strade.

ART. 54**FABBRICATI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO**

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

2. Le costruzioni sanate mediante le procedure autorizzative o concessorie previste dalla legge, potranno usufruire, ove consentito dalle norme di zona, di incrementi di volume e superficie utile.

3. Qualora i manufatti come sopra sanati ricadono entro fasce di rispetto stradale, cimiteriali, ecc., l'eventuale accorpamento delle opere pertinenziali o accessorie, è consentito solo previo trasferimento al di fuori dalle fasce di rispetto.

4. In tale ultima ipotesi sono consentite comunque costruzioni in aderenza e possono essere presentate soluzioni progettuali unitarie tra più proprietari confinanti.

ART. 55**RECUPERO DI SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI**

1. Le norme del presente articolo si applicano ai soli interventi di recupero di sottotetti ai fini abitativi di cui al Capo I del TITOLO IV della L.R. 12/05.

2. Con il termine sottotetto si identifica lo spazio destinato a solaio della costruzione, ossia il vano compreso tra l'ultimo piano abitabile della casa e il tetto, di solito adibito a ripostiglio o sgombero. Tale spazio sottotetto, contenuto nella sagoma dell'edificio sottostante al netto di balconi, gronde, ecc. è comprensivo di qualsiasi ulteriore suddivisione/partizione sia orizzontale che verticale esistente tra la soletta di copertura dell'ultimo piano abitativo del fabbricato e la copertura.

3. Il recupero abitativo dei sottotetti, anche in caso di modifica delle altezze in gronda e/o al colmo non deve osservare le distanze delle presenti NdP, deve risultare comunque rispettoso delle distanze prescritte nel Codice Civile e della distanza minima tra i fabbricati di m. 10.

4. Le eventuali modifiche alla copertura sono ammesse solo ai fini di garantire che l'altezza media ponderale sia di ml. 2,40. Eventuali altezze interne medie ponderali riferite ai singoli locali superiori a ml. 2,40 non devono in nessun caso essere maggiori di ml. 2,70.

5. Ne consegue che il recupero abitativo del sottotetto, in quanto disposto da una norma di "deroga", non comporta la realizzazione di un nuovo piano abitabile, per cui non vi è superamento della preesistente altezza dell'edificio.

6. La distanza minima tra costruzioni nelle istanze di recupero di sottotetti ai fini abitativi non può essere inferiore a metri 3,00 conformemente a quanto prescritto dal Codice Civile.

7. La distanza minima dal confine per i recuperi di sottotetti ai fini abitativi non può essere inferiore a metri 1,50 conformemente a quanto prescritto dal Codice Civile.

8. Ai sensi del comma 1 quater dell'art. 65 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, nei nuclei di antica formazione, negli edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente o il paesaggio, nonché per i beni storico-artistici monumentali individuati dalle tavole di cui all'art. 2 delle presenti NdP, non trovano applicazione le norme contenute nel Capo I del TITOLO IV della L.R. 12/05, limitatamente a quanto previsto al comma 1 dell'art. 64 del TITOLO stesso. Sono eventualmente ammessi solo interventi relativi all'apertura di nuove finestre nel prospetto o di lucernari alle condizioni di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 24 delle presenti NdP.

ART. 56**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 ed interventi di ampliamento della SIp di cui all'allegata scheda n. 5.

2. All'interno dell'ATU n. 1 è consentita la realizzazione di nuovi edifici che riguardino aree già parzialmente edificate ed interessate da insediamenti esistenti.

ART. 57**NORME TRANSITORIE DI RACCORDO CON IL PRECEDENTE PRG**

1. Le presenti NdP non si applicano alle Domande di Permesso di Costruire e alle D.I.A. efficaci alla data di adozione delle presenti norme, complete di documentazione utile per l'istruttoria comunale di procedibilità purché il rilascio del Permesso o il conseguimento dell'efficacia della D.I.A. avvenga entro la data di

approvazione definitiva del presente Piano delle Regole. Per tali interventi sono fatte salve le normative del previgente PRG.

2. La disciplina di cui al precedente comma viene applicata anche alle varianti a tutti gli interventi in corso e derivanti da procedure abilitative autorizzate in vigenza del precedente PRG che non configurino progetti radicalmente differenti ed eccedenti la definizione di "variante essenziale" di cui all'art. 54 della L.R. 12/05.

3. Fino alla scadenza dei singoli Piani Attuativi di cui al precedente art. 18 comma 1, sia vigenti, sia approvati in regime del precedente PRG, sono fatte salve al loro interno tutte le specifiche prescrizioni; alle relative istanze edilizie già presentate entro la data della pubblicazione per l'acquisizione del parere delle forze economiche e sociali si applicano le disposizioni di cui ai precedenti commi 1 e 2; successivamente alla scadenza dei singoli P.A. saranno applicabili le presenti NdP con riferimento ad aree non soggette a Piano Attuativo, fatti salvi tutti gli obblighi convenzionali per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e per ogni altro adempimento e impegno sottoscritti con la Pubblica Amministrazione.

4. Le istanze presentate allo Sportello Unico per le Attività Produttive, di cui al D.lgs. 31 marzo 1998 n.112 e al D.P.R. 447/1998 s.m.i. che prevedono varianti allo strumento urbanistico previgente e di cui è stata conclusa la Conferenza di Servizi, mantengono le specifiche previsioni anche se in contrasto con le presenti NdP.

ART. 58

MODALITÀ' DI ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME

1. Le presenti norme sostituiscono totalmente e quindi abrogano le Norme Tecniche di Attuazione del previgente Piano Regolatore Generale e tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e siano con le presenti incompatibili.

2. Le presenti norme entrano in vigore a seguito della pubblicazione dell'atto di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.

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

4. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi del Capo IV° della Legge n° 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni prescindere, nei termini e nelle limitazioni della legge stessa, dal rispetto delle presenti norme.

Tabella A (art. 10)	CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO
1. residenza e servizi alla residenza	<p>1.1 Residenza: abitazioni; residence/case albergo; camere ammobiliate, bed&brekfast, residenze di turismo stanziale; studi professionali ed affini.</p> <p>1.2 Servizio alla residenza: esercizi di vicinato; medie strutture di vendita; attività di somministrazione di alimenti e bevande; artigianato di servizio (arrotini; barbieri; ciclo riparatori; decoratori; elettricisti; estetisti; falegnami (escluse lavorazioni di verniciatura); fotografi; idraulici; laboratori odontotecnici; lavanderie/stirerie/tintorie; legatorie; orafi; panettieri; parrucchieri; pasticceri; pellicceri; radio riparatori; restauratori; sarti/sartorie; stuccatori; tappezziere; torrefazioni di caffè; vetrai/corniciai; ecc.); massaggiatori; istituti di bellezza/palestre ed impianti per la ginnastica estetico-curativa; ambulatori e laboratori per analisi mediche; servizi sociali e culturali; assicurazioni; agenzie immobiliari; sportelli aperti al pubblico; gallerie d'arte; alberghi/locande; ostelli; rivendite di giornali e riviste; farmacie; tabaccai; agenzie di viaggio; sedi di associazioni e sedi di partito; club privati; sportelli bancari e postali; autorimesse pubbliche o private; agenzie ippiche; sale gioco; attività similari.</p> <p>1.3. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale: uffici amministrativi pubblici; istituzioni e fondazioni pubbliche e private; case di riposo; terminal trasporti pubblici; biblioteche; cinematografi; teatri; sale per lo spettacolo; collegi; convitti; asili nido e scuole materne; scuole di ogni ordine e grado, comunque gestite; palestre ed attrezzature sportive pubbliche e private, chiuse o all'aperto, per il gioco e lo sport; centri di orientamento; parcheggi; mercato pubblico e/o di quartiere; presidi per la sicurezza pubblica; attività similari.</p>
2. attività non residenziale	<p>2.1 attività di produzione tutte le attività produttive compatibili con le norme sanitarie ad esclusione delle attività produttive di tipo agricolo.</p> <p>2.2 attività terziarie medie strutture di vendita, centri commerciali; uffici direzionali; sale espositive e spazi espositivi all'aperto; magazzini e depositi per la logistica; centro congressi; discoteche/locali notturni, attività di somministrazione di alimenti e bevande; alberghi/locande; ostelli.</p> <p>2.3. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale: vedi punto 1.3</p>
3. attività di tipo agricolo	residenze dell'imprenditore agricolo come definito dal punto 3 dell'Allegato A della L.R. n. 31/08 e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli; allevamento (anche di animali domestici); florovivaismo, agriturismo, attività similari.
attività di cui occorre una specifica individuazione urbanistica	
edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi di cui agli artt. 70, 71 e 72 L.R. 12/05	
attività ricettive all'aria aperta di cui all'art. 51 L.R. 15/07 (vedi il precedente art. 38, comma 5)	

SCHEDA D'AMBITO

scheda n. **1**

tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina

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

modalità di attuazione

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

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc 2/5**If** 0,25 mq/mq**H max** 10,50 - **H min** 3,00

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati art. 873 e seguenti del Codice Civile
dai confini ml. 5,00

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

discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989

20% della **Slp** di cui almeno il 30% dovrà essere previsto accessibile da spazio pubblico con un minimo di 1 posto auto ogni unità immobiliare. Se tale reperimento risulta impossibile per comprovate impossibilità è ammessa la monetizzazione.

norme particolari

È ammessa la possibilità di incrementare l'indice fondiario attraverso l'impiego di "diritti edificatori" determinati in applicazione del criterio compensativo di cui all'art. 18 delle presenti NdP.

SCHEDA D'AMBITOscheda n. **2**

tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina

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

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

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP**Rc** esistente**If** esistente**H max** esistente - **H min** esistentedistanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati esistente

dai confini esistente

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

discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989

nessuna

norme particolari

nell'ipotesi che sia prevista anche un ampliamento della Sc, della SIp o dell'H, si fa riferimento alla SCHEDA D'AMBITO n. 1

SCHEDA D'AMBITO

scheda n. **3**

tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina

nuova costruzione in lotto già edificato previa demolizione dell'esistente

modalità di attuazione

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

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc 2/5 o esistente**If** 0,25 mq/mq o esistente**H max** 10,50 - **H min** 3,00 o esistente

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati art. 873 e seguenti del Codice Civile
dai confini ml. 5,00

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

discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989

20% della **Slp** di cui almeno il 30% dovrà essere previsto accessibile da spazio pubblico con un minimo di 1 posto auto ogni unità immobiliare. Se tale reperimento risulta impossibile per comprovate impossibilità è ammessa la monetizzazione.

norme particolari

nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione sia a destinazione non residenziale e la nuova costruzione sia residenziale, la **Slp** esistente viene incrementata del 50% se l'intervento viene realizzato mediante pianificazione attuativa di cui all'art. 1, comma 6, lettera b) delle NdP; in tal caso nella convenzione dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree per servizi o la loro monetizzazione nella misura minima di 36 mq per ogni 100 mq di **Slp** e non trova applicazione quanto previsto dall'art. 12 delle NdP.

È ammessa la possibilità di incrementare l'indice fondiario attraverso l'impiego di "diritti edificatori" determinati in applicazione del criterio compensativo di cui all'art. 18 delle presenti NdP.

SCHEDA D'AMBITOscheda n. **4**

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

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

modalità di attuazione

pianificazione attuativa: art. 1, comma 6, lettera b) delle NdP o edilizio diretto: art. 1, comma 6, lettera a) delle NdP se l'area risulta già edificata; per i SUAP Gima-Amazon Ecologia 2000 - Eurovetro e Unef - Alberti Umberto edilizio diretto con PdC convenzionato

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc 2/3
If 1,00 mq/mq
H max 15,00- **H min** 4,50

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati zero o ml. 10,00
dai confini zero o ml. 10,00; per SUAP Ecologia 2000-Eurovetro zero o ml. 5,00
se il confine di proprietà coincide con il limite d'ambito = m. 10; per SUAP Ecologia 2000 -Eurovetro = m. 9,00

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

attività agricole; residenza ed assimilate alla residenza di cui al punto 1.1 della tabella A allegata alle presenti norme se superiore ai mq. 150 di **Slp** per ogni intervento non residenziale.

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989

20% della **Slp** di cui almeno il 30% dovrà essere previsto accessibile da spazio pubblico con un minimo di 1 posto auto ogni unità immobiliare. Se tale reperimento risulta impossibile per comprovate impossibilità è ammessa la monetizzazione.

norme particolari

Nella convenzione dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree per servizi o la loro monetizzazione, nella misura del 10% della Spl per insediamenti industriali ed artigianali. Per insediamenti commerciali vedi art.43 delle presenti norme.

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

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

SCHEDA D'AMBITOscheda n. **5**

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

ristrutturazione e ampliamento di edifici esistentimodalità di attuazione

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

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc 2/3 o esistente

If 1,00 mq/mq o esistente

H max 15,00 o esistente - **H min** 4,50 o esistente

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati zero o ml. 10,00

dai confini zero o ml. 5,00

se il confine di proprietà coincide con il limite d'ambito = m. 10

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

attività agricole; residenza ed assimilate alla residenza di cui al punto 1.1 della tabella A allegata alle presenti norme se superiore ai mq. 150 di **Slp** per ogni intervento non residenziale.

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989

Limitatamente agli interventi di ampliamento, ove le condizioni dell'edificato lo consentissero e qualora lo spazio per parcheggi previsti ai sensi della L. 24 marzo 1989, n°122 superi i mq. 40,00, almeno il 30% di tale parcheggio dovrà essere previsto in posizione comodamente accessibile e direttamente aperto su spazio pubblico. Se tale reperimento risulta impossibile per comprovate impossibilità è ammessa la monetizzazione.

norme particolari

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

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

SCHEDA D'AMBITOscheda n. **6**

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

nuova costruzione, ristrutturazione e ampliamento di edifici esistentimodalità di attuazione

quelle previste per la realizzazione di opere di urbanizzazione

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc definito dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione

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

H max - H min definita dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati e dai confini, definite dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione

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

Tutte ad eccezione di quelle riconducibili alla realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le attrezzature a servizio del personale addetto e la residenza per il personale di custodia.

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989

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 0,20 mq/mq trasferibili su aree edificabili all'interno del tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina.

Nel caso in cui l'area risultasse libera da esistenti attrezzature e di proprietà dell'Amministrazione Comunale, trova applicazione l'istituto della perequazione urbanistica: l'Amministrazione Comunale può alienare la capacità edificatoria riconosciuta a tale area di 0,3 mq/mq che potrà essere trasferita su aree edificabili all'interno del tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina e degli ambiti con funzioni non residenziali.

SCHEMA DI EDIFICIOscheda n. **7**

beni storico-artistici monumentali

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

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

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP**Rc** esistente**If** esistente**H max - H min** esistentedistanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati esistente

dai confini esistente

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

discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989

nessuna

norme particolari

qualora il bene sia soggetto a tutela ai sensi del D. Lgs. 22.1.04, n. 42, è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 21 del predetto decreto legislativo;

sono vietati INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA come descritti alla lettera b), comma 1, art. 27, LR 12/05 e INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA come descritti alla lettera d), comma 1, art. 27, LR 12/05;

le opere di restauro debbono essere effettuate, per quanto possibile, con i criteri del restauro scientifico nel rispetto delle prescrizioni della "carta del restauro" (C.M. del 6.4.1972 N.177) ed in particolare nel rispetto di quanto specificato per "la condotta dei restauri architettonici" e per "la tutela dei centri storici".

SCHEDA DI EDIFICIOscheda n. **8**

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

ristrutturazione e ampliamentomodalità di attuazione

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

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc 1/5 o esistente

If 0,20 o esistente

H max esistente

H min esistente

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati esistente

dai confini esistente

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

discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989

Limitatamente agli interventi di ampliamento, ove le condizioni dell'edificato lo consentissero e qualora lo spazio per parcheggi previsti ai sensi della L. 24 marzo 1989, n°122 superi i mq. 40,00, almeno il 30% di tale parcheggio dovrà essere previsto in posizione comodamente accessibile e direttamente aperto su spazio pubblico. Se tale reperimento risulta impossibile per comprovate impossibilità è ammessa la monetizzazione.

norme particolari

Per le MODALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI (elementi di vulnerabilità e di rischio, categorie compatibili di trasformazione) vedere le schede dal n° 9 al n° 14 relative alle TIPOLOGIE EDILIZIE allegate alle presenti norme.

TIPOLOGIE EDILIZIEscheda n. **9**

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

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

MODALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI**elementi di vulnerabilità e di rischio**perdita degli elementi caratterizzanti il tipo:

corpo semplice ed in linea; porticati e loggiati se esistenti; tetto a due falde; serialità ed allineamento delle aperture; rapporto con la strada

modifica e/o eliminazione degli elementi fondativi del tipo:

forma, numero e dimensioni delle aperture per cellula base; porticati e loggiati se esistenti; ballatoio con ringhiera; area libera a cortile fronteggiante il lato esposto al sole

introduzione di elementi estranei:

balconi e terrazze; falde e gronde intermedie nelle facciate; lucernari e abbaini nelle falde di copertura; verande; recinzioni e frazionamenti degli spazi liberi

categorie compatibili di trasformazione

eventuali nuovi volumi solo ed esclusivamente come ulteriore aggiunte di cellule base che lascino inalterato il tipo edilizio; recupero delle primitive forme originarie in caso di manomissioni successive mediante operazioni di riallineamento delle aperture ed eliminazione di superfetazioni e tamponamenti dei porticati e loggiati;

interventi di riorganizzazione degli spazi interni, compresa la formazione di scale interne di collegamento; recupero dei sottotetti esistenti senza alterazione delle pendenze, delle linee di gronda e di colmo e con eventuale introduzione di serramenti non sporgenti dalle falda di copertura e chiusura con serramenti delle aperture perimetrali dei sottotetti esistenti; eventuali chiusure dei porticati e loggiati mediante pareti finestrate posate all'interno del filo dei pilastri strutturali; interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con eventuale sostituzione di elementi edilizi coerenti con l'aspetto paesaggistico

TIPOLOGIE EDILIZIEscheda n. **10**

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

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

MODALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI**elementi di vulnerabilità e di rischio**perdita degli elementi caratterizzanti il tipo:

corpo semplice ed in linea; tetto a due falde; posizionamento di eventuali aperture
eventuale rapporto con la strada

modifica e/o eliminazione degli elementi fondativi del tipo:

forma, numero e dimensioni delle eventuali aperture; assenza di pareti di tamponamento lato cortile al piano superiore; solaio superiore dell'ultimo piano coincidente con la copertura a falde inclinate; intradosso della copertura a vista

introduzione di elementi estranei:

spazi sottotetto comunque costituiti; balconi e terrazze; falde e gronde intermedie nelle facciate; lucernari e abbaini nelle falde di copertura
verande; recinzioni e frazionamenti degli spazi liberi

categorie compatibili di trasformazione

eventuali nuovi volumi solo ed esclusivamente come ulteriore aggiunte di cellule base che lascino inalterato il tipo edilizio; recupero delle primitive forme originarie in caso di manomissioni successive mediante operazioni di riallineamento delle aperture ed eliminazione di superfetazioni;

interventi di riorganizzazione degli spazi interni, compresa la formazione di scale interne di collegamento; eventuali chiusure degli spazi privi di tamponamento mediante pareti finestrate posate all'interno del filo dei pilastri strutturali; interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con eventuale sostituzione di elementi edilizi coerenti con l'aspetto paesaggistico

TIPOLOGIE EDILIZIEscheda n. **11**

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

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

MODALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI**elementi di vulnerabilità e di rischio**perdita degli elementi caratterizzanti il tipo:

corpo semplice ed in linea; porticati e loggiati se esistenti; tetto a quattro falde; serialità ed allineamento delle aperture; rapporto con la strada

modifica e/o eliminazione degli elementi fondativi del tipo:

forma, numero e dimensioni delle aperture; ballatoio con ringhiera e mensole decorate porticati e loggiati se esistenti; area libera a cortile e/o a giardino/orto fronteggiante il lato esposto al sole

introduzione di elementi estranei:

balconi e terrazze; falde e gronde intermedie nelle facciate; lucernari e abbaini nelle falde di copertura; verande; recinzioni e frazionamenti degli spazi liberi

categorie compatibili di trasformazione

eventuali nuovi volumi solo ed esclusivamente come ulteriore aggiunte di cellule base che lascino inalterato il tipo edilizio; recupero delle primitive forme originarie in caso di manomissioni successive mediante operazioni di riallineamento delle aperture ed eliminazione di superfetazioni; eliminazione di superfetazioni e tamponamenti dei porticati e loggiati;

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 falda di copertura e chiusura con serramenti delle aperture perimetrali dei sottotetti esistenti; eventuali chiusure dei porticati e loggiati mediante pareti finestrate posate all'interno del filo dei pilastri strutturali; interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con eventuale sostituzione di elementi edilizi coerenti con l'aspetto paesaggistico

TIPOLOGIE EDILIZIEscheda n. **12**

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

TIPO DIMORA RURALE**MODALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI****elementi di vulnerabilità e di rischio**perdita degli elementi caratterizzanti il tipo:

pianta quadro/rettangolare
 serialità ed allineamento delle aperture
 copertura a spioventi

modificazione e/o eliminazione degli elementi fondativi del tipo:

forma, numero, decorazione e dimensioni delle aperture

introduzione di elementi estranei:

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

categorie compatibili di trasformazione

recupero delle primitive forme originarie in caso di manomissioni successive mediante operazioni di riallineamento delle aperture ed eliminazione di superfetazioni; interventi di riorganizzazione degli spazi interni; recupero dei sottotetti esistenti senza alterazione delle pendenze, delle linee di gronda e di colmo e con eventuale introduzione di serramenti non sporgenti dalle falda di copertura; eventuali chiusure dei porticati e loggiati mediante pareti finestrate posate all'interno del filo dei pilastri strutturali; interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con eventuale sostituzione di elementi edilizi coerenti con l'aspetto paesaggistico

TIPOLOGIE EDILIZIEscheda n. **13**

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

TIPO VILLINO: edificio costituito da un piano seminterrato e da un piano rialzato a cui si accede tramite una serie di gradini esterni e uno o più piani superiori.

MODALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI**elementi di vulnerabilità e di rischio**perdita degli elementi caratterizzanti il tipo:

serialità ed allineamento delle aperture
rapporto con la strada

modifica e/o eliminazione degli elementi fondativi del tipo:

forma, decorazione e dimensioni delle aperture
sistema di ingresso con eventuali elementi decorati
area libera a giardino tra edificio e strada

introduzione di elementi estranei:

balconi, terrazze, ballatoi e scale esterne
falde e gronde intermedie nelle facciate
lucernari e abbaini nelle falde di copertura
verande
recinzioni e frazionamenti degli spazi liberi

categorie compatibili di trasformazione

recupero delle primitive forme originarie in caso di manomissioni successive mediante operazioni di riallineamento delle aperture ed eliminazione di superfetazioni; interventi di riorganizzazione degli spazi interni; recupero dei sottotetti esistenti senza alterazione delle pendenze, delle linee di gronda e di colmo e con eventuale introduzione di serramenti non sporgenti dalle falda di copertura; eventuali chiusure dei porticati e loggiati mediante pareti finestrate posate all'interno del filo dei pilastri strutturali; interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con eventuale sostituzione di elementi edilizi coerenti con l'aspetto paesaggistico

TIPOLOGIE EDILIZIEscheda n. **14**

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

TIPO URBANO: edificio costituito da 2/3 piani, con più di una unità immobiliare.

MODALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI**elementi di vulnerabilità e di rischio**perdita degli elementi caratterizzanti il tipo:

serialità ed allineamento delle aperture
rapporto con la strada

modificazione e/o eliminazione degli elementi fondativi del tipo:

forma, decorazione e dimensioni delle aperture
sistema di ingresso con eventuali elementi decorati
eventuale area libera tra edificio e strada

introduzione di elementi estranei:

falde e gronde intermedie nelle facciate
lucernari e abbaini nelle falde di copertura
verande

categorie compatibili di trasformazione

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 falda di copertura; interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con eventuale sostituzione di elementi edilizi coerenti con l'aspetto paesaggistico

TIPOLOGIE EDILIZIEscheda n. **15**

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

TIPO SPECIALISTICO O AD USO PRODUTTIVO:

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

MODALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI**elementi di vulnerabilità e di rischio**perdita degli elementi caratterizzanti il tipo:

serialità ed allineamento delle aperture
rapporto con la strada

modifica e/o eliminazione degli elementi fondativi del tipo:

forma, decorazione e dimensioni delle aperture
sistema di ingresso con eventuali elementi decorati
eventuale area libera a giardino tra edificio e strada

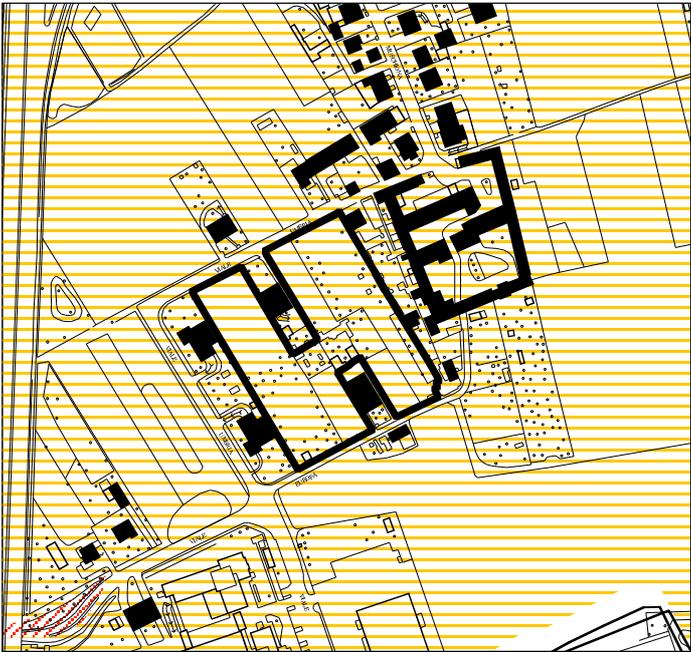
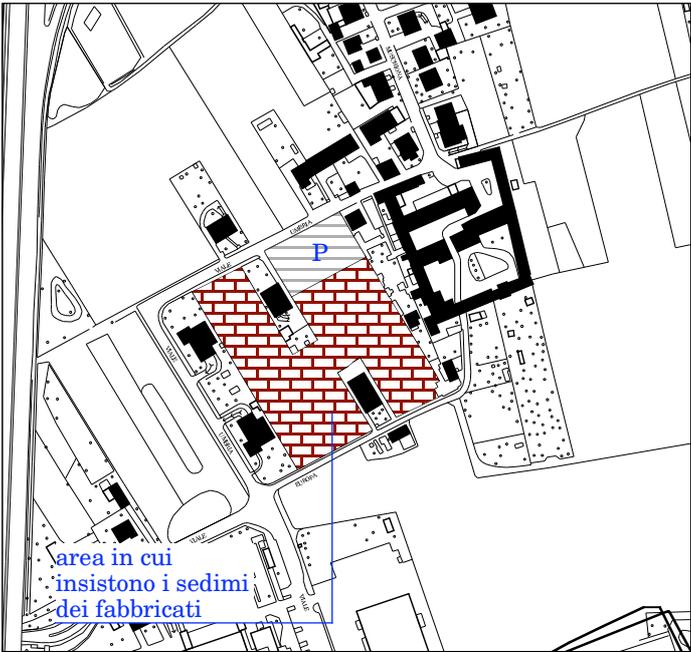
introduzione di elementi estranei:

falde e gronde intermedie nelle facciate
lucernari e abbaini nelle falde di copertura
verande

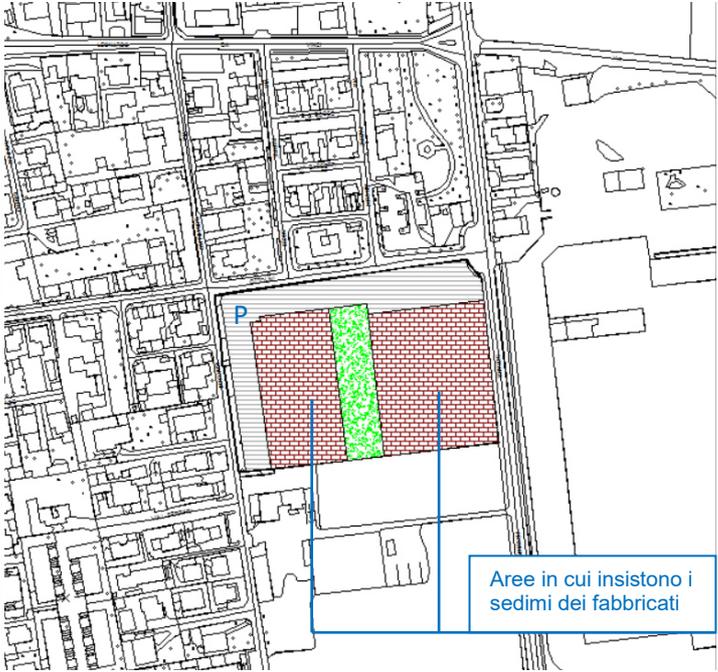
categorie compatibili di trasformazione

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 falda di copertura; interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con eventuale sostituzione di elementi edilizi coerenti con l'aspetto paesaggistico

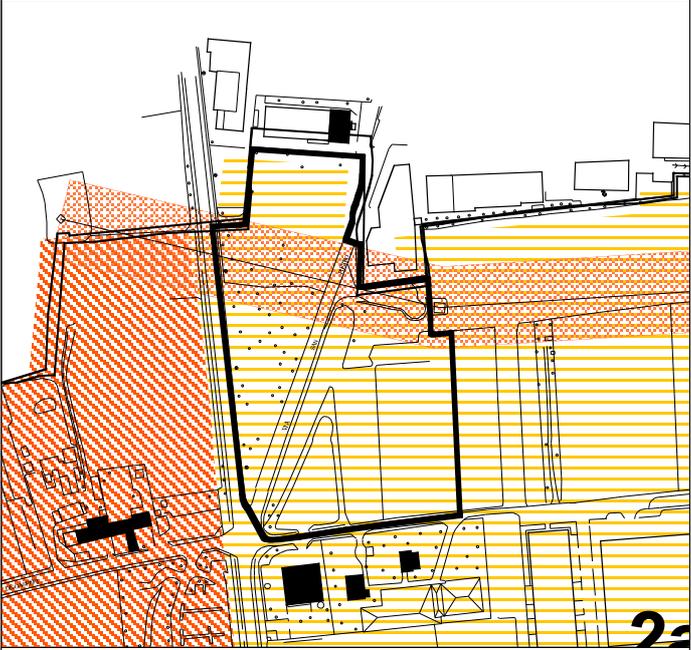
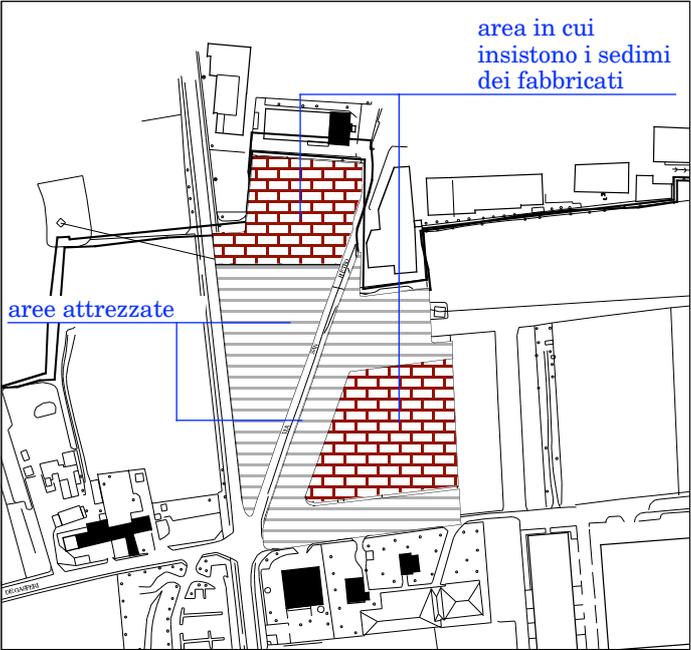
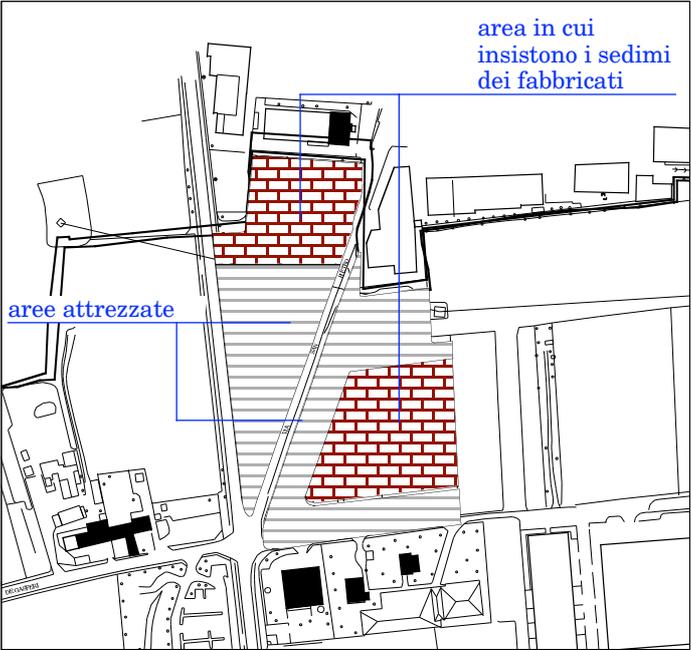
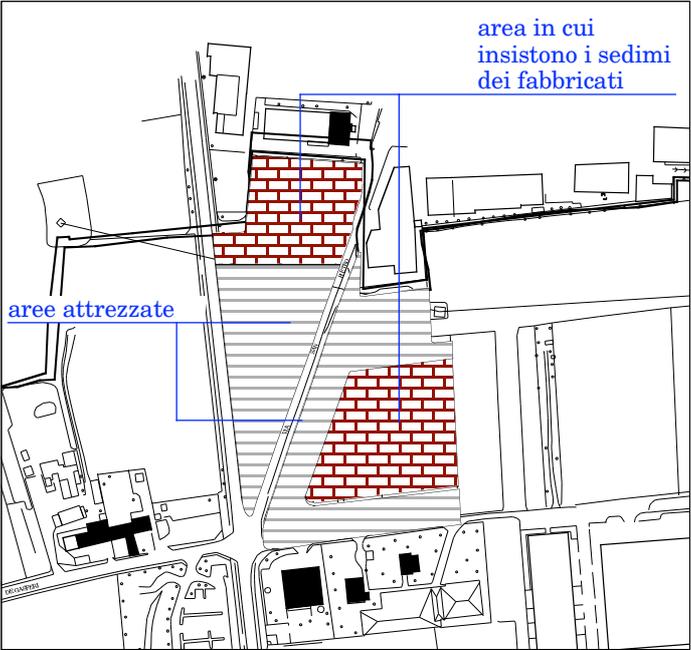
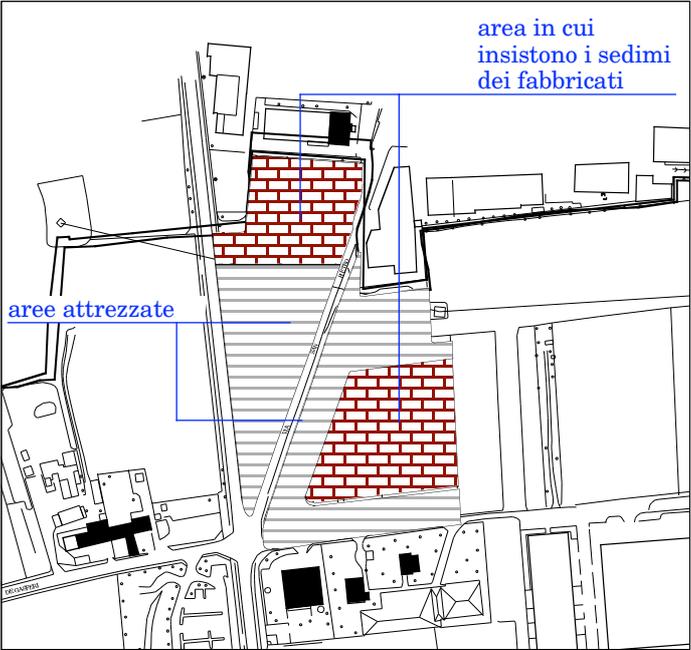
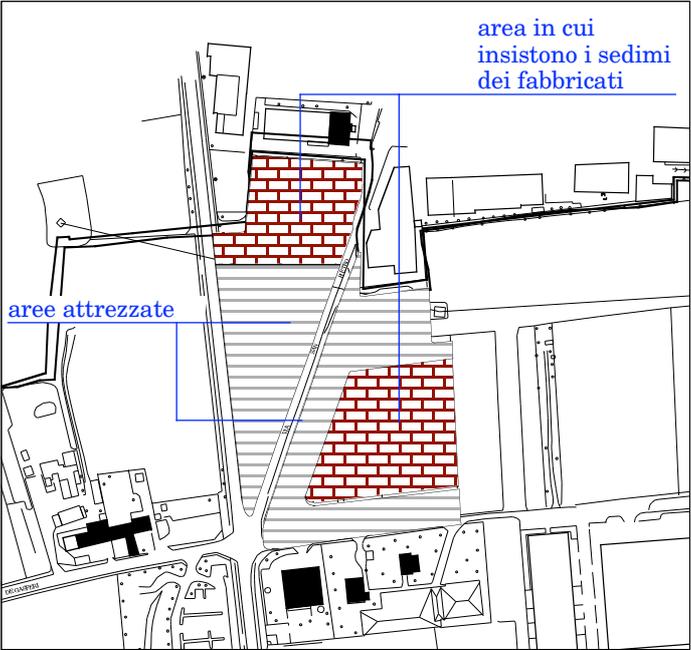
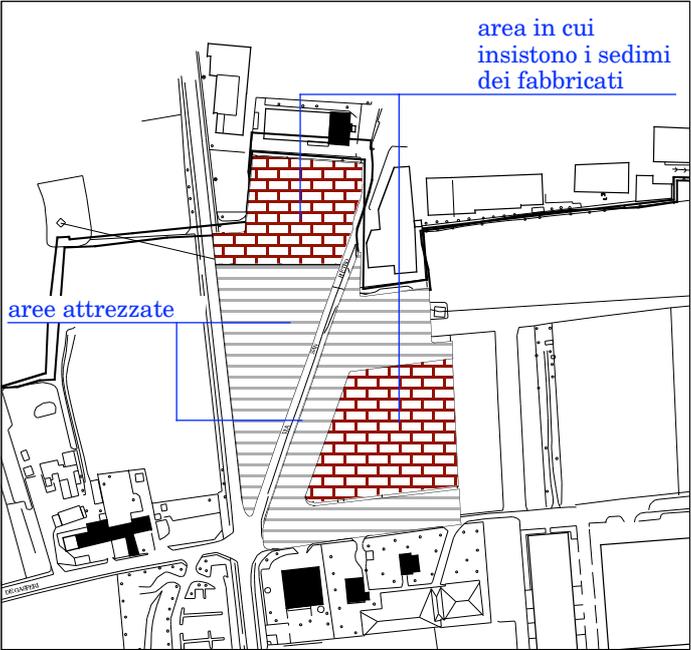
AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEDA		APC 01	
Localizzazione	<i>Viale Umbria</i>	Superficie	13.030,00 mq
 <p>Localizzazione specifica, stato di fatto scala 1:5.000</p>		OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE	
		Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	Nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare
		Superfici previste, abitanti teorici insediabili	S.l.p. 4.300 mq abitanti 86
		Rapporti di copertura	1 / 3
		Altezze	max 12,00 m / min 3,00 m
		Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza (punti 1 e 2 della Tab. A allegata alle presenti norme)
		Requisiti qualitativi degli interventi previsti	Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere almeno la classe energetica A
Vincoli presenti	- Aree appartenenti al "livello fondamentale della pianura"		
 <p>area in cui insistono i sedimi dei fabbricati</p> <p>schema progettuale scala 1:5.000</p>		CONTENUTI DELLA CONVENZIONE	
		MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria	0,00 mq
		MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	1.940 mq
		MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	0,00 mq
		Altri accordi da convenire tra i contraenti	realizzazione dell'area a parcheggio.

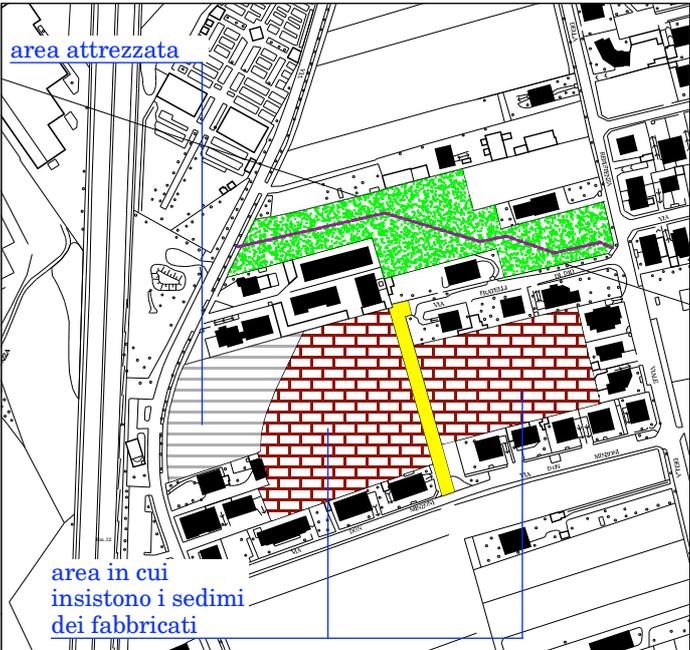
AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEDA		APC 02	
Localizzazione	Via Marconi	Superficie	19.530,00 mq
	OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE		
	Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	Nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare	
	Superfici previste, abitanti teorici insediabili	S.I.p. 8.833 mq abitanti 177	
	Rapporti di copertura	1 / 2	
	Altezze	max 16,50 m / min 3,00 m	
	Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza (punti 1 e 2 della Tab. A allegata alle presenti norme)	
	Requisiti qualitativi degli interventi previsti	Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere almeno la classe energetica A	
Vincoli presenti	- Aree appartenenti al "livello fondamentale della pianura"		
Localizzazione specifica, stato di fatto	CONTENUTI DELLA CONVENZIONE		
 <p>Aree in cui insistono i sedimi dei fabbricati</p>	MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria	Quelli necessari all'argamento della via Marconi	
	MQ complessivi di cessione e asservimento all'uso pubblico per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	7.412 mq	
	MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	0,00 mq	
	Altri accordi da convenire tra i contraenti	Realizzazione dell'area a parcheggio e dell'area a parco. Realizzazione di un'opera pubblica	
	Schema progettuale		

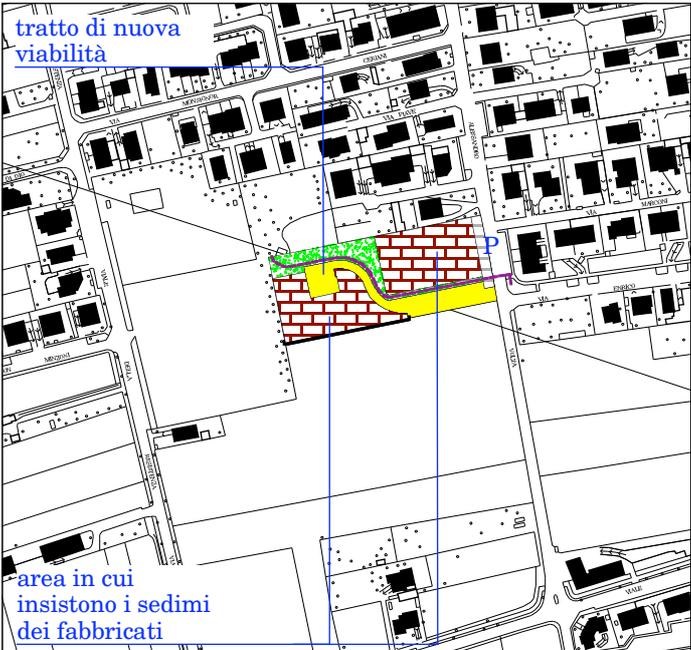
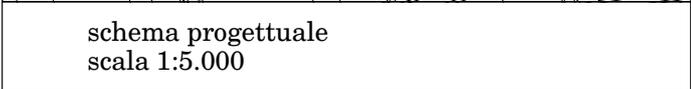
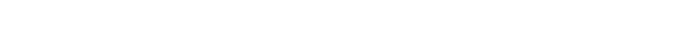
AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEDA		APC 03	
Localizzazione	<i>Via San Pietro</i>	Superficie	28.450,00 mq
 <p>Localizzazione specifica, stato di fatto scala 1:5.000</p>		OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE	
		Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	Nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare
 <p>area in cui insistono i sedimi dei fabbricati</p> <p>aree attrezzate</p> <p>schema progettuale scala 1:5.000</p>		Superfici previste, abitanti teorici insediabili	S.l.p. 14.225 mq abitanti 0
		Rapporti di copertura	2 / 3
 <p>area in cui insistono i sedimi dei fabbricati</p>		Altezze	max 12,00 m / min 4,50 m
		Destinazioni d'uso non ammissibili	attività agricole; residenza salvo per un max di 150 mq di SIp per unità produttiva.
 <p>aree attrezzate</p>		Requisiti qualitativi degli interventi previsti	
		Vincoli presenti	- Aree appartenenti al "livello fondamentale della pianura" - elettrodotti e fascia di rispetto
 <p>schema progettuale scala 1:5.000</p>		CONTENUTI DELLA CONVENZIONE	
		MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria	Quelli necessari all'argamento della strada a sud del lotto
 <p>schema progettuale scala 1:5.000</p>		MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	15.935 mq
		MQ di area monetizzabili in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	1.197 mq
 <p>schema progettuale scala 1:5.000</p>		Altri accordi da convenire tra i contraenti	Cessione e/o monetizzazione delle aree attrezzate.

AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

<p>SCHEDA APC 04</p>														
<p>Localizzazione <i>Via Cascina Muschiona</i></p>	<p>Superficie 33.290,00 mq</p>													
 <p>Localizzazione specifica, stato di fatto scala 1:5.000</p>	<p>OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE</p>													
	<table border="1"> <tr> <td>Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi</td> <td>Nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare</td> </tr> <tr> <td>Superfici previste, abitanti teorici insediabili</td> <td>S.l.p. 10.986 mq abitanti 220</td> </tr> <tr> <td>Rapporti di copertura</td> <td>1 / 3</td> </tr> <tr> <td>Altezze</td> <td>max 12,00 m / min 3,00 m</td> </tr> <tr> <td>Destinazioni d'uso non ammissibili</td> <td>Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza (punti 1 e 2 della Tab. A allegata alle presenti norme)</td> </tr> <tr> <td>Requisiti qualitativi degli interventi previsti</td> <td>Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere almeno la classe energetica A</td> </tr> <tr> <td>Vincoli presenti</td> <td>- Aree appartenenti al "livello fondamentale della pianura" - elettrodotti e fascia di rispetto - fascia di rispetto cimiteriale</td> </tr> </table>	Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	Nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare	Superfici previste, abitanti teorici insediabili	S.l.p. 10.986 mq abitanti 220	Rapporti di copertura	1 / 3	Altezze	max 12,00 m / min 3,00 m	Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza (punti 1 e 2 della Tab. A allegata alle presenti norme)	Requisiti qualitativi degli interventi previsti	Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere almeno la classe energetica A	Vincoli presenti
Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	Nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare													
Superfici previste, abitanti teorici insediabili	S.l.p. 10.986 mq abitanti 220													
Rapporti di copertura	1 / 3													
Altezze	max 12,00 m / min 3,00 m													
Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza (punti 1 e 2 della Tab. A allegata alle presenti norme)													
Requisiti qualitativi degli interventi previsti	Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere almeno la classe energetica A													
Vincoli presenti	- Aree appartenenti al "livello fondamentale della pianura" - elettrodotti e fascia di rispetto - fascia di rispetto cimiteriale													
 <p>area attrezzata</p> <p>area in cui insistono i sedimi dei fabbricati</p> <p>schema progettuale scala 1:5.000</p>	<p>CONTENUTI DELLA CONVENZIONE</p>													
	<table border="1"> <tr> <td>MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria</td> <td>quelli necessari alla realizzazione della viabilità tra via Don Minzoni e via fratelli di Dio e riqualificazione di quest'ultima</td> </tr> <tr> <td>MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale</td> <td>14.400,00 mq</td> </tr> <tr> <td>MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione</td> <td>0,00 mq</td> </tr> <tr> <td>Altri accordi da convenire tra i contraenti</td> <td>realizzazione dell'area a verde e della pista ciclabile, cessione dell'area attrezzata</td> </tr> </table>	MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria	quelli necessari alla realizzazione della viabilità tra via Don Minzoni e via fratelli di Dio e riqualificazione di quest'ultima	MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	14.400,00 mq	MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	0,00 mq	Altri accordi da convenire tra i contraenti	realizzazione dell'area a verde e della pista ciclabile, cessione dell'area attrezzata					
MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria	quelli necessari alla realizzazione della viabilità tra via Don Minzoni e via fratelli di Dio e riqualificazione di quest'ultima													
MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	14.400,00 mq													
MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	0,00 mq													
Altri accordi da convenire tra i contraenti	realizzazione dell'area a verde e della pista ciclabile, cessione dell'area attrezzata													

AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEDA		APC 05	
Localizzazione	<i>Via Volta</i>	Superficie	7.952,00 mq
 <p>Localizzazione specifica, stato di fatto scala 1:5.000</p>		OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE	
		Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	Nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare
 <p>tratto di nuova viabilità</p> <p>area in cui insistono i sedimi dei fabbricati</p> <p>schema progettuale scala 1:5.000</p>		Superfici previste, abitanti teorici insediabili	S.l.p. 2.650 mq abitanti 53
		Rapporti di copertura	1 / 3
 <p>schema progettuale scala 1:5.000</p>		Altezze	max 12,00 m / min 3,00 m
		Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza (punti 1 e 2 della Tab. A allegata alle presenti norme)
 <p>schema progettuale scala 1:5.000</p>		Requisiti qualitativi degli interventi previsti	Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere almeno la classe energetica A
		Vincoli presenti	- Aree appartenenti al "livello fondamentale della pianura" - elettrodotti e fascia di rispetto
 <p>schema progettuale scala 1:5.000</p>		CONTENUTI DELLA CONVENZIONE	
		MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria	0,00 mq
 <p>schema progettuale scala 1:5.000</p>		MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	1.663,00 mq
		MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	0,00 mq
 <p>schema progettuale scala 1:5.000</p>		Altri accordi da convenire tra i contraenti	realizzazione dell'area verde e della pista ciclabile