COMUNE di ARCONATE

CITTA' METROPOL. di MILANO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO COMUNALE

NTA NORME TECNICHE ATTUAZIONE - PIANO DELLE REGOLE

D.G.R. n° ix 761 del 10 NOVEMBRE 2010 e s.m.i.
LEGGE REGIONALE 11 marzo 2005, N. 12 "Legge per il governo del territorio" e s.m.i.
LEGGE REGIONALE 28 novembre 2014, n. 31 " Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato "

VERSIONE GENNAIO 2017 - ADOZIONE

ARCHIVIAZIONE U.081.002.PGT

"La Legge Regionale per il governo del territorio si ispira ai criteri di sussidiarietà, adeguatezza, differenziazione, sostenibilità, partecipazione, collaborazione, flessibilità, compensazione ed efficienza."

Art.1 oggetto e criteri ispiratori, L.R. 12 11 marzo 2005, Regione Lombardia

Studio Tecnico Castelli s.a.s.
di Castelli Giovanni & C.
Via Monteggia, 38
21014 Varallo Mombello (Va)
Tel./fax. 0332/651693
info@studiotecnicocastelli.eu
P. IVA 02426270126

Sommario

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI 4
ART. 1 – PIANO DELLE REGOLE – DISPOSIZIONI GENERALI E PRELIMINARI 4
ART. 2 – APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE 5
ART. 3 – ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE 6
ART. 3.1 – PIANIFICAZIONE ATTUATIVA – PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI 6
ART. 3.3 – TESSUTO IN ITINERE E CONVENZIONI ATTUATE 6
ART. 4 – CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZIO - URBANISTICI 7
ART. 5 – INDICI URBANISTICI ED EDILIZI 8
ART. 6 –DISTANZE 10
ART. 7 – AREE DI PERTINENZA 12
ART. 8 – TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE 13
ART. 9 – (stralciato) 14
TITOLO II - NORME DI AMBITO 14
ART. 10 – (stralciato) 14
ART. 11 – AMBITI DI INTERVENTO 14
ART. 12 – (stralciato) 14
ART. 13 – ASOC – AMBITO STORICO ORIGINARIO CONSOLIDATO 15
ART. 13.1 – ASOC – OBIETTIVI 15
ART. 13.2 – ASOC – INTERVENTO SU EDIFICI STORICI 15
ART. 13.3 – PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI SU COSTRUZIONI DI RECENTE EDIFICAZIONE 18
ART. 13.4 – PIANIFICAZIONE ATTUATIVA E PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI 19
ART. 14 – COLORI NEGLI INTERVENTI EDILIZI DELLA ZONA ASOC 20
ART. 15 – ARC - AMBITO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO 23
ART. 16 – ARE - AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE 24

ART 16.1 – PA 1 26
ART 16.2 – PA 2 29
ART. 17 (stralciato) 32
ART. 17 – VP – AREE A VERDE DI PROTEZIONE AMBIENTALE 32
ART. 18 – AREP - AMBITO DI EDILIZIA ECONOMICO E POPOLARE-(HOUSING SOCIALE) 33
ART. 19 – (stralciato) 34
ART. 20 – APC - AMBITO PRODUTTIVO 34
ART. 21 (stralciato) 36
ART. 22 (stralciato) 36
ART. 22.1 – AA1 - AMBITO AGRICOLO DI RICOMPOSIZIONE DEL MARGINE URBANO 36
ART. 22.2 – AA2 - AMBITO AGRICOLO DI RILEVANTE INTERESSE AGRONOMICO 38
ART. 22.3 (stralciato) 39
ART. 22.4 (stralciato) 39
ART. 23 - AMBITI SOGGETTI A REGIME DI VINCOLO 39
ART. 23.1 - COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA 42
ART. 24 (stralciato) 43
ART. 24.1 (stralciato) 43
ART. 24.2 - PA H – SERVIZI SOCIO SANITARI 43
ART. 25 (stralciato) 45
ART. 26 – PARCO DELLE ROGGIE 45
TITOLO III - DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE EDIFICABILI 47
ART. 27 – DESTINAZIONE D'USO – DEFINIZIONE 47
ART. 27.1 (stralciato) 49
ART. 27.2 (stralciato) 49
TITOLO IV - NORME TRANSITORIE E FINALI 50
ART. 28 (stralciato) 50

ART. 29 – STRADE - STRADE DI LOTTIZZAZIONE – STRADE CONSORZIALI DI SERVIZIO – CESSIONI SEDI STRADALI 50

ART. 30 (stralciato) 51

ART. 31 – SISTEMAZIONE E RECINZIONE DEGLI SPAZI LIBERI 51

ART. 32 – EDIFICI NON AGRICOLI IN AMBITO AGRICOLO 52

ART. 33 – FABBRICATI ACCESSORI 53

ART. 34 (stralciata) 53

ART. 35 (stralciata) 53

ART. 36 – ABROGAZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA PREVISTA NEL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO 54

ART. 37 – INTERVENTI DI AGEVOLAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI ED UNITA' IMMOBILIARI PRIVE DI BARRIERE ARCHITETTONICHE 55

ART. 38 (stralciata) 56

Tabella A - Quantità urbanistiche dei Piani Attuativi / Permessi di costruire convenzionati 56

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

ART. 1 – PIANO DELLE REGOLE – DISPOSIZIONI GENERALI E PRELIMINARI

Il Piano delle Regole disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale (art. 10, L.R. 12/2005) ad eccezione degli ambiti di trasformazione eventualmente individuati dal Documento di Piano ai sensi del 2° comma, punto e) dell'art. 8 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Il Piano delle Regole recepisce sia le politiche territoriali di sviluppo contenute nel Documento di Piano sia le previsioni relative alle attività di servizio pubblico o di uso pubblico disciplinate dal Piano dei Servizi.

Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole non hanno termini temporali di validità, hanno carattere vincolante ed introducono effetti sul regime giuridico dei suoli.

Le indicazioni del Piano delle Regole, siano esse grafiche o normative, non costituiscono di per sé stesse titolo sufficiente per la edificazione delle aree non dotate di opere di urbanizzazione primaria o sulle quali l'Amministrazione non ne abbia prevista la realizzazione.

ART. 2 – APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

L'introduzione di nuove norme statali o regionali rispetto a quelle vigenti alla data di adozione del P.G.T., che abbiano efficacia diretta e prevalente sulla presente disciplina, comporta automaticamente la decadenza degli articoli di NTA in contrasto e il rispetto della normativa statale e regionale vigente al momento dell'attuazione.

In caso di difformità tra gli elaborati grafici e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza prevale quella avente valore cogente maggiore e cioè le prescrizioni su direttive ed indirizzi, le direttive sugli indirizzi, a qualunque dei tre documenti tali previsioni appartengano.

In caso di difformità tra previsioni contenute tra elaborati appartenenti a documenti diversi del P.G.T. prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

In caso di difformità tra previsioni del P.G.T. e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinare la prevalenza si deve applicare il principio di specialità.

Le prescrizioni del P.G.T. hanno valore prevalente rispetto ai Piani attuativi: le direttive e gli indirizzi del P.G.T. hanno valore orientativo per i Piani attuativi.

Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente, ovvero nei casi e con le modalità previste dall'art. 40 della L.R. 12/2005 e s.m.i. e le altre leggi vigenti in quanto applicabili.

Gli immobili che alla data di adozione del P.G.T. siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi; restano comunque suscettibili degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 3 – ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Le tavole del Piano delle Regole indicano gli ambiti entro i quali gli interventi edilizi sono obbligatoriamente subordinati a piano attuativo od a permesso di costruire convenzionato.

Qualora l'immobile interessato all'intervento sia soggetto a vincolo ovvero a servitù pubbliche coattive, l'approvazione dello strumento di pianificazione esecutiva o il rilascio del Permesso di Costruire e/o titolo equipollente è subordinato all'esecuzione degli accertamenti ed all'acquisizione dei prescritti visti, autorizzazioni o pareri in relazione al vincolo o alla servitù di cui trattasi.

ART. 3.1 – PIANIFICAZIONE ATTUATIVA – PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI

1. Gli strumenti di pianificazione attuativa sono costituiti dagli elaborati e dai documenti previsti dalle vigenti leggi nazionali o regionali, le quali disciplinano altresì le procedure di adozione e/o di approvazione nonché l'efficacia e l'esecuzione di detti strumenti.

2. Il PGT negli atti del Piano delle Regole impone entro perimetri definiti i Pcc, i piani attuativi, compresi i PII.

3. Nei piani attuativi, salva diversa indicazione riportata entro specifiche norme di dettaglio del piano attuativo stesso, trovano integrale applicazione parametri e norme espressi dal Piano delle Regole nei relativi tessuti, anche con riferimento alle distanze, distacchi e modalità di calcolo delle altezze e dei volumi e delle superfici.

4. Il soggetto attuatore è tenuto a garantire all'Amministrazione comunale l'esecuzione delle opere necessarie per soddisfare i bisogni indotti dalle trasformazioni e le prestazionalità da questa richieste in luogo della cessione di aree secondo i parametri predeterminati dal Piano dei Servizi, e comunque in misura non inferiore a quanto prescritto dalla LR 12/2005 e s.m.i.

5. L'esecuzione di opere di urbanizzazione o comunque di infrastrutturazione a cura e spese dei soggetti attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) è regolata dalla Normativa vigente: la determinazione circa l'ammissione dello scomputo ha carattere discrezionale ed è assunta dalla Giunta, in seguito a valutazioni di opportunità che tengono conto anche degli equilibri di bilancio;

6. I precedenti commi si applicano anche ai P.c.c., permessi di costruire convenzionati.

ART. 3.3 – TESSUTO IN ITINERE E CONVENZIONI ATTUATE

Il tessuto dell'edificazione in itinere è l'insieme dei piani e programmi urbanistici convenzionati attualmente in fase di realizzazione.

Tali piani e programmi ancora efficaci alla data di adozione del presente strumento urbanistico potranno trovare attuazione fino alla loro scadenza.

Quando risulterà cessata la loro efficacia varranno a seconda dei casi le seguenti disposizioni:

a) Se risulteranno realizzate nella loro interezza le opere di urbanizzazione previste e risulterà dato adempimento a tutti gli obblighi assunti dall'operatore con la convenzione relativa all'attuazione dell'intervento stesso, le aree fondiarie saranno da considerare

ancora suscettive di trasformazione ai fini della realizzazione degli interventi già previsti, secondo i parametri della convenzione, da ritenersi recepiti dal PGT.

Ai fini della formazione/rilascio dei titoli abilitativi dovrà essere versato a titolo di contributo di costruzione la differenza tra gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati in applicazione della disciplina che all'epoca risultava vigente , e quelli calcolati in applicazione della disciplina vigente al momento della formazione del titolo abilitativo stesso.

b) Se invece non risulteranno in tutto o in parte realizzate le opere di urbanizzazione previste e non risulterà dato adempimento, in tutto o in parte, a tutti gli obblighi assunti dall'operatore con la convenzione relativa all'attuazione dell'intervento, troveranno applicazione le previsioni di Piano del presente strumento urbanistico, previa stipula di nuova convenzione, specificate in cartografia del Piano delle Regole e riportate nelle relative norme del tessuto di appartenenza. Laddove perimetrato con Pcc/PA/PII nelle tavole del PDR è comunque richiesta una nuova convenzione.

ART. 4 – CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZIO - URBANISTICI

Le categorie generali d'intervento edilizio – urbanistico sono:

a) RECUPERO EDILIZIO: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo; Ristrutturazione edilizia (anche con demolizione e ricostruzione con la medesima volumetria esistente), demolizione senza ricostruzione;

b) NUOVA COSTRUZIONE: Demolizione e ricostruzione con incremento della volumetria preesistente, Ampliamento, Innalzamento, Nuova edificazione (secondo la nozione espressa dall'ordinamento regionale).

2. Per le definizioni degli interventi edilizi si rinvia all'art. 27 della l.r. 12/05 e s.m.i., qui integralmente recepito, anche ai fini della qualificazione degli interventi e del correlativo regime anche in relazione alla relativa onerosità.

Per gli ambiti di rigenerazione urbana in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, la riduzione del contributo di costruzione, di cui all'articolo 43 della LR 12/05 e smi, è individuata nella relativa Deliberazione Comunale in corrispondenza dei relativi tessuti di intervento.

ART. 5 – INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

I seguenti indici, con la relativa descrizione e definizioni generali, servono a regolare l'organizzazione planivolumetrica ed urbanistica degli ambiti del P.G.T.:

- superficie territoriale (mq o ha): **St** è la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione ed é comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e/o di progetto

- Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq o mc/ha) (mq/mq o mq/ha): **It** se espresso in mc: definisce il volume massimo o minimo costruibile per ogni unità di superficie territoriale. Se espresso in mq: definisce la S.l.p. massima o minima costruibile per ogni unità di superficie territoriale

- Superficie fondiaria (mq o ha): **Sf** è definita dalla parte di superficie territoriale di necessaria pertinenza degli edifici. Essa è misurata pertanto dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le eventuali altre aree inedificabili.

- Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq): **If** se espresso in mc: definisce il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie fondiaria. Se espresso in mq: esprime la massima superficie lorda di pavimento costruibile per ogni unità di superficie fondiaria

- Superficie coperta (mq): **Sc** misura la proiezione orizzontale del manufatto realizzato fuori terra, compresi gli eventuali corpi accessori e pertinenziali e, per la parte eccedente i cm 120, i corpi aperti, gli elementi a sbalzo, i balconi e gli sporti etc., dal computo sono esclusi i portici assoggettati a pubblico transito sopra ai quali non vi siano unità immobiliari

- Rapporto di copertura (%): **Rc** esprime il rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf)

- Superficie lorda complessiva di pavimento (mq): **Slp** la superficie lorda complessiva di pavimento è la somma delle superfici comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dei singoli piani abitabili od agibili. Non sono computabili gli aggetti aperti, i terrazzi, balconi, portici, logge, etc. ed i sottotetti
accessibili ma non abitabili. Non concorrono alla determinazione della S.l.p.:

  - gli spazi ed in manufatti interrati o semi interrati o posti al piano terreno che non abbiano altezza interna superiore a m 2,40
  - i sottotetti o le porzioni di essi aventi un'altezza media ponderale, misurata all'intradosso delle struttura portante, al lordo di eventuali controsoffitti, non superiore a m 2,20

- Volume (mc): **V** in relazione alle volumetrie massime previste per ogni Ambito territoriale dagli indici urbanistici il volume delle costruzioni si calcola convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento (Slp) dei singoli piani abitabili od agibili, con permanenza di persone, compresa entro il profilo esterno delle pareti, per una altezza virtuale dell'interpiano per la residenza di m 3,00 sino all'altezza reale di m 4,00, oltre si calcola l'altezza effettiva.
Per le funzioni commerciali, ove ammissibili in tessuti e trasformazioni con previsione edificatoria espressa con indice volumetrico mc/mq si utilizza per il calcolo della volumetria un'altezza virtuale pari a 3,00 m per piano.

Sono esclusi dal calcolo della densità edilizia:

- i volumi tecnici
- i porticati aperti
- le logge ed i terrazzi
- i sottotetti aventi le caratteristiche descritte al punto precedente (vedere Slp)
- i piani interrati, seminterrati e terreno destinati a sgombero domestico aventi altezza netta interna non superiore a m 2,40
- i box o autorimesse ed i fabbricati accessori entro i limiti dell'art 33 delle presenti NTA;
- per i soli ambiti di carattere residenziale, oltre ai precedenti alinea, non vengono conteggiati ai fine della densità edilizia i vani scala ed i pianerottoli di piano misurati in pianta al netto dei muri fatto salvo che non siano utilizzati in altro modo.

Consistenza volumetrica preesistente anche di fabbricati eventualmente crollati o demoliti:

- negli ambiti con destinazione d'uso prevalentemente residenziale in cui per i fabbricati esistenti è possibile utilizzare la preesistente consistenza volumetrica anche di fabbricati eventualmente crollati o demoliti attraverso la loro ricostruzione purchè sia possibile accertarne la preesistente consistenza, con rispetto del volume ma non della sagoma, si limita l'utilizzo dimensionale di tale consistenza volumetrica sino ad un incremento massimo pari al 20% dell'indice di fabbricabilità prevista negli ambiti citati.

- Altezza massima (m): **H** rappresenta l'altezza massima dell'edificio misurata dal piano del marciapiede se esistente o fissato convenzionalmente in m 0,15 a partire dalla quota della strada di accesso al lotto, fino all'intradosso del solaio di copertura, del locale abitabile più alto se a soletta orizzontale, oppure fino al raggiungimento della quota dell'altezza media ponderale del locale abitabile più alto se a soletta inclinata.

Nel caso non si abbia una sicura quota di riferimento per la misura dell'altezza, tale quota dovrà essere richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale.

Le mansarde ed i sottotetti abitabili vanno compresi nel calcolo dei piani abitabili

Non sono ammesse mansarde a più piani.

Nelle zone produttive l'altezza massima è misurata come altezza esterna massima dell'edificio a partire dalla quota della strada di accesso al lotto o dalla quota naturale del terreno se a quota inferiore.

- Impianti tecnologici. Si intendono come tali le opere ed i manufatti rispondenti alla vigente normativa in materia di impianti a rete al servizio delle funzioni insediate. Le piccole opere di protezione o il loro ingombro planimetrico non concorrono alla definizione dei parametri planivolumetrici quando non occupino un'area superiore a mq 6,00, non comportino modificazioni sostanziali all'aspetto dell'edificio principale e siano strettamente giustificate da esigenze di protezione o funzionamento.

Il nulla osta per la costruzione di cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciato alle seguenti condizioni speciali:

- il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;

- le cabine possono essere costruite sino al confine di proprietà, in deroga alle distanze minime dai confini previste dalle presenti N.T.A.;

le nuove costruzioni attigue mantengono, invece, nei confronti del confine di proprietà, il limite previsto nei vari ambiti delle presenti N.T.A.

Progetto d'insieme - Piano di insieme. L'UTC comunale può richiedere, laddove ravvisata la necessità di armonizzazione morfologica e architettonica dell'intorno territoriale, un elaborato grafico integrativo della documentazione richiesta per le pratiche edilizie nel quale devono essere indicate le disposizioni dei volumi, delle attrezzature, delle varie funzioni assegnate all'area oggetto dell'intervento proposto; deve essere accompagnato da una puntuale verifica dell'area e delle sue capacità edificatorie e corredata con i dati di progetto; la sua validità é vincolata allo strumento urbanistico generale dal quale trae origine e decade con il decadere dello strumento principale.

Nel caso di interventi edilizi su fabbricati esistenti il progetto d'insieme deve riferirsi alla pluralità delle proprietà; esso deve essere richiesto o previsto in occasione del primo intervento che interessi (in qualsivoglia modo o maniera) le facciate ed assume validità di indirizzo per gli interventi successivi, al fine di concludere le operazioni edilizie, anche secondo tempi diversi, in modo coordinato. A tale scopo indicherà anche materiali e coloriture sia delle parti principali che delle parti e dei manufatti secondari.

- Volumi tecnici. Per volumi tecnici debbono intendersi i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di ventilazione, etc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio o che sono indispensabili per la protezione degli impianti tecnologici. In ogni caso essi debbono avere le dimensioni strettamente necessarie alla tutela dell'impianto cui si riferiscono e non debbono costituire pregiudizio alla validità estetica dell'insieme architettonico.

ART. 6 –DISTANZE

Limiti di distanza tra fabbricati

I limiti di distanza minima sono normati entro ciascun tessuto del tessuto urbano consolidato.

Tale verifica va prevista non solo per gli interventi di nuova costruzione (che comprendono anche gli ampliamenti al di fuori della sagoma esistente e le sopraelevazioni), ma anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia a mezzo di demolizione e successiva ricostruzione con modifica della sagoma esistente.

Balconi di larghezza inferiore a m 1,50 sono esclusi dal computo della distanza minima.

In tutti gli ambiti si prescinde dalle altezze massime ammesse per i campanili, camini, torrette colombere, volumi tecnici e simili se appositamente autorizzati.

Distanze minime dei fabbricati dalle strade

Per gli interventi di nuova costruzione, fatto salvo i fabbricati pubblici e di uso pubblico entro le aree del Piano dei Servizi, nei tessuti del Piano delle Regole è prescritta la distanza minima dei fabbricati dal ciglio delle strade non pedonali, ivi compresi gli allargamenti stradali, pari a:

Entro il centro edificato:

- m 5,00 per tutte le strade

Esternamente al centro edificato:

- m 5,00 per le strade di larghezza inferiore a m 7
- m 7,50 per le strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15,00
- m 10,00 per le strade di larghezza superiore a m 15

Ai fini dell'applicazione delle norme di cui sopra, la larghezza delle strade è definita mediante specifico rilievo in loco.

Sono fatte salve le norme sulle distanze dalle strade dettate dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione.

Per l'ampliamento di edifici esistenti è consentito il mantenimento delle distanze attuali, salvo specifica individuazione, nel Piano delle Regole, di eventuali limiti di rispetto per l'edificazione.

Accessi carrabili privati: Quando per uscire dall'interno di un edificio o di una proprietà alla strada o al marciapiede sia necessario superare un dislivello, il piano inclinato destinato agli autoveicoli dovrà terminare con un tratto pianeggiante di almeno m 4,00 prima della corsia stradale.

Gli edifici posti in ambito ASOC non sono soggetti alle prescrizioni di cui al presente articolo.

ART. 7 – AREE DI PERTINENZA

1. Costituisce area di pertinenza di una costruzione (esistente ed edificanda) la superficie utilizzata ed utilizzanda al fine del calcolo degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale.

2. L'area di pertinenza va riportata in apposita planimetria da presentare in sede di richiesta di permesso di costruire o DIA/SCIA.

3. Le aree di pertinenza, anche in presenza di frazionamenti o di passaggi di proprietà, non possono essere ulteriormente conteggiate ai fini del computo degli indici di edificabilità massima consentita dalle presenti norme. Un'area di pertinenza si definisce satura quando le costruzioni realizzate sulla stessa hanno utilizzato il massimo della Slp, del Volume e della Sc consentito dai rispettivi indici previsti dal P.G.T.

4. E' ammesso il trasferimento di volumi, di superfici lorde di pavimento e di superfici coperte, previo atto di asservimento da trascrivere nei registri delle proprietà immobiliari, a condizione che: a) le aree oggetto di trasferimento abbiano la stessa disciplina urbanistico-edilizia in base agli atti del P.G.T.; b) le aree medesime siano contermini; c) in ogni caso nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi stabiliti dal P.G.T. per le aree oggetto di trasferimento.

ART. 8 – TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

Nell'ambito consolidato, con particolare riguardo agli ambiti residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo particolare il verde. Le disposizioni di cui al presente articolo, che regolano le modalità di tutela e sviluppo del verde, si applicano sia agli interventi di iniziativa pubblica che a quelli di iniziativa privata.

Per tutti gli interventi di ampliamento o di nuova costruzione e per quelli che comportano la modifica del territorio, gli elaborati di progetto dovranno contemplare apposita planimetria riguardante il rilievo della vegetazione esistente (alberi) nonché il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc.) precisando le specie degli alberi.

Sulle aree degli ambiti residenziali dovranno essere poste a dimora all'atto della costruzione e in forma definitiva (sostituendo quelle piantate e poi decedute), nuovi alberi di alto fusto nella misura minima di 1 pianta ogni 200 mq di superficie a verde prevista in progetto, oltre ad essenze arbustive nella misura minima di 2 gruppi ogni 100 mq di a verde prevista in progetto.

Per le nuove piantumazioni si prescrive l'uso di specie prevalentemente autoctone evitando la messa a dimora di quelle che producono pollini allergenici.

Il progetto relativo a sistemazioni a verde non connesse a interventi edilizi deve consistere almeno in una planimetria in scala non inferiore a 1:500, riportante l'indicazione delle piante di alto fusto.

Fatto salvo quanto previsto ai precedenti commi sono ammessi il taglio e l'abbattimento degli alberi ad alto fusto (comunque escluse le piante da frutta, di carattere produttivo, le colture industriali e l'attività di regolare conduzione del bosco) subordinati alle autorizzazioni previste dalla legislazione vigente ed all'autorizzazione rilasciata dall'ufficio comunale delegato.

In relazione alla difesa e allo sviluppo del patrimonio arboreo, il Sindaco potrà richiedere alle proprietà particolari cautele nella manutenzione delle alberature, per l'eliminazione delle piante malate e la relativa ripiantumazione.

ART. 9 – (stralciato)

TITOLO II - NORME DI AMBITO

ART. 10 – (stralciato)

ART. 11 – AMBITI DI INTERVENTO

Il territorio comunale è suddiviso in Ambiti di intervento, come risulta dalle tavole del Piano delle Regole, nei quali si applicano, oltre alle prescrizioni di carattere generale, le norme particolari precisate dai successivi articoli.

La classificazione degli ambiti urbanistici è la seguente:

- *Nucleo di antica formazione*: ASOC - Ambito Storico Originario Consolidato

- *Ambiti residenziali:*

ARC - Ambito Residenziale di completamento del tessuto urbano consolidato

ARE - Ambito Residenziale di Espansione

AREP – Ambito di Edilizia Economico e Popolare (housing sociale)

- *Ambiti produttivi:*

APC - Ambito Produttivo

- *Ambiti Agricoli:*

AA1 - Ambito agricolo di ricomposizione del margine urbano

AA2 - Ambito Agricolo di rilevante interesse agronomico

ART. 12 – (stralciato)

ART. 13 – ASOC – AMBITO STORICO ORIGINARIO CONSOLIDATO

ART. 13.1 – ASOC – OBIETTIVI

1. Entro il tessuto storico si evidenziano segmenti del sistema insediativo connotati per la riconoscibile presenza di edifici del tessuto edilizio di impianto storico con i relativi spazi aperti di pertinenza (giardini privati e cortili). Si tratta di manufatti riconducibili a logiche omogenee di impianto, legate alla risalente suddivisione delle proprietà, al rapporto tra gli edifici e gli spazi pubblici ed all'applicazione delle regole precodicistiche sulle distanze.

Sono altresì presenti puntuali edifici di più recente realizzazione, interstiziali al tessuto storico e pertanto ricompresi entro il perimetro dello stesso.

2. Nel tessuto storico, la disciplina degli interventi edilizi ha sempre come obiettivo:

a) la conservazione degli specifici caratteri storico–morfologici, materiali ed immateriali, di cui l'edificato costituisce documento, o entro cui l'edificio si localizza;

b) la preservazione della prevalenza della destinazione d'uso residenziale, in equilibrio con una adeguata compresenza della rete di destinazioni d'uso complementari;

c) la riqualificazione dei complessi e degli edifici speciali con la valorizzazione del ruolo funzionale e simbolico che essi rivestono sul piano pro-coesivo;

d) la manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni compresi nel sistema infrastrutturale (strade, piazze, aree sistemate a verde) ed in quello insediativo (corti, giardini, orti);

e) la preservazione dei valori territoriali e culturali espressi dal nucleo antico del paese, che assolve altresì la funzione di principale polo della coesione sociale.

3. Per i sottotetti esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. ne è consentito il recupero ai fini abitativi con le modalità previste dalla L.R. 12/2005 e con le ulteriori prescrizioni specificate dalle presenti norme.

Esclusivamente sui fabbricati di interesse storico-architettonico individuati in cartografia con apposito segno grafico il recupero abitativo dei sottotetti non può determinare mutamenti dell'altezza della copertura od alterazione della pendenza delle falde.

In generale in questi tessuti il recupero abitativo dei sottotetti non può determinare la formazione di abbaini e comunque di aperture non integrate sui lati rivolti verso strade pubbliche.

ART. 13.2 – ASOC – INTERVENTO SU EDIFICI STORICI

1. I progetti di recupero relativi ad interventi di grado superiore alla manutenzione ordinaria si corredano di un apposito studio e devono informarsi ai seguenti principi:

a) riconoscimento, mediante adeguata indagine storico-architettonica, della vicenda evolutiva, del significato nella costruzione del paesaggio urbano e dei caratteri tipologici originari dell'edificio, con evidenziazione delle eventuali modificazioni intervenute nel tempo, con estensione delle analisi e dello studio a supporto del progetto all'intero edificio previa comunicazione scritta agli altri proprietari;

b) coerenza con le risultanze di una specifica analisi storica dell'edificio, parte integrante del progetto di recupero, opportunamente documentata e di una analisi volta a comprovare la coerenza con i valori paesaggistici dell'intorno territoriale in cui ricade l'edificio;

c) preservazione di elementi strutturali o decorativi (intonaci, lesene, marcapiani, insegne, decori, gronde in pietra ed in vivo ecc..), previa evidenziazione degli stessi anche a mezzo di specifiche analisi prescrivibili – a pena di inammissibilità dell'istanza - dal responsabile del procedimento;

d) mantenimento di ogni altro elemento, carattere, stilema formale e materico che concorra a dettare lo statuto e l'impronta del manufatto nei suoi tratti originari; è data in ogni caso la possibilità, per tetti con copertura a mansarda o alla francese, di poter sostituire i manti di copertura esistenti anziché con tegole in cotto con pannelli di lamiera tipo isocoppo imitanti le tegole stesse con identico colore. Gli stessi potranno essere fissati con chiodi o viti. E' data altresì la possibilità di sostituire i serramenti in legno con nuovi serramenti realizzati anche in finto legno purchè con tinte simili al legno od altre concordate in sede di Commissione del Paesaggio.

e) rispetto di un approccio filologico, teso alla tutela, al mantenimento, al recupero ed alla valorizzazione-evidenziazione dei caratteri originari di ogni manufatto ed alla eliminazione di ogni elemento incogruo e superfetativo.

f) E' fatto salvo il recupero dei sottotetti, come da precedente articolo.

2. Gli interventi della categoria recupero edilizio, di cui alle presenti norme, sono consentiti con modalità diretta, ossia senza piano attuativo, salvo dove diversamente indicato negli elaborati cartografici del Piano delle Regole.

3. Negli interventi che coinvolgano le aree libere di pertinenza degli edifici, le parti a verde esistenti devono essere mantenute, e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono garantire la permeabilità dei suoli. Non è ammessa la sostituzione di pavimentazioni in pietra naturale con altro tipo di pavimentazione.

4. Tutti gli interventi sono comunque rigidamente informati:

a) alla conservazione dei materiali tradizionali impiegati nelle costruzioni;

b) al mantenimento e alla salvaguardia dei fronti degli edifici e degli elementi isolati di interesse storico-culturale, architettonico e paesaggistico;

c) al mantenimento e alla manutenzione di cortili, orti, giardini, ed aree a verde, e al rispetto delle aree di pertinenza;

d) alla ricerca di omogeneità tra strutture edilizie ed ambiente;

e) al mantenimento del ritmo, del linguaggio architettonico, delle scansioni delle partiture, dell'omogeneità di colori, decori e finiture per edifici o blocchi di edifici;

f) al miglioramento dell'efficienza energetica dei manufatti;

5. E' vietata ogni nuova costruzione. Negli edifici vincolati individuati graficamente è vietato ogni ampliamento. Nei restanti edifici è consentito il recupero dei sottotetti come definito dall'art. 13, nonché un ampliamento una tantum

pari al 15% del Volume esistente, nel rispetto della continuità dei caratteri storici, materici e morfologici degli edifici stessi. Inoltre su tutti gli edifici esistenti non vincolati potrà essere recuperato il volume esistente, compreso – in termini incentivali - quello generato da superfetazioni che vengano contestualmente eliminate.

7. In tutti gli edifici è ammessa la demolizione dei volumi superfetativi aggiunti in epoca recente ed incongrui rispetto al contesto. E' inoltre ammesso, ad esclusione degli edifici vincolati, il recupero del correlativo volume, in misura massima comunque pari al bonus di cui al precedente comma. E' sempre ammessa la realizzazione di autorimesse unicamente nel corpo degli edifici o interrate nelle aree libere. E' inoltre consentita la realizzazione di superfici per costruzioni pertinenziali (ripostigli, gazebo, tettoie, ecc.) di servizio alla residenza fino a 12,5 mq per unità abitativa ed esclusivamente su area di proprietà.

8. Nel tessuto storico sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

b) Funzioni commerciali limitatamente a:

b2 - Medie strutture di vendita

b3 - Grandi strutture di vendita

c) - Funzioni terziarie limitatamente a:

c4 - Artigianato di servizio all'auto compresa la vendita di autoveicoli

c10 - Complessi direzionali

d) Funzioni produttive e manifatturiere

f) Funzioni agricole

Sono altresì escluse, in linea generale, le attività insalubri di prima classe, ai sensi delle normative vigenti, o comunque di quelle che possono essere fonte di molestia o danno per i residenti anche se a servizio di singoli utenti ed a prescindere dal numero degli addetti.

9. Nel tessuto storico debbono essere rispettate le distanze tra i fabbricati prescritte dall'articolo 9 del D.M. 1444/68.

Si osservano le distanze tra i fabbricati (Df) e le distanze tra i confini (Dc) non inferiori a quelle preesistenti e le altezze massime (H) non superiori a quelle esistenti, ad eccezione del recupero dei sottotetti. Trova in ogni caso integrale applicazione la disciplina del codice civile.

10. Negli interventi in cui si prevede la demolizione delle superfetazioni con il recupero dei volumi demoliti, devono essere verificate le seguenti condizioni:

le sopraelevazioni ed ampliamenti si attueranno, preferibilmente, sui corpi di fabbrica interni e meno percepibili dalle viste a partire dalle vie principali e dagli spazi pubblici attigui all'edificio;

Nel rispetto del sistema delle distanze fissate dal codice civile e dalle presenti NTA, la ricostruzione può sostanziarsi anche nella sopraelevazione-ampliamento dei corpi di fabbrica verso strada; la costruzione in aderenza è consentita solo in caso di preesistenza a confine: in tal caso la nuova costruzione non può esorbitare rispetto allo sviluppo del manufatto attestato sulla linea confinale;

L'area di risulta delle demolizioni dovrà essere sistemata e attrezzata in modo adeguato al contesto in cui la stessa viene integrata (pavimentazioni e sistemazioni a verde);

ART. 13.3 – PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI SU COSTRUZIONI DI RECENTE EDIFICAZIONE

Oltre agli interventi di cui ai precedenti paragrafi, vengono inoltre classificati in una particolare modalità di intervento gli edifici di recente edificazione, del tutto scollegati con il tessuto urbano dell'ambito storico originario o comunque non più insistenti su sedime originario.

Per le costruzioni di recente edificazione, individuate puntualmente dalla cartografia di cui alla tavola 1.6, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre agli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, che nel caso interessino edifici inseriti in cortine edilizie continue, dovranno avvenire nel rispetto delle valenze morfologiche, storico-architettoniche, cromatiche e materiche degli stessi.

Sono ammesse operazioni di ampliamento degli edifici esistenti, o opere di nuova costruzione, sulle aree di pertinenza degli edifici esistenti, della medesima proprietà, alla data di adozione del presente P.G.T., sino al raggiungimento dell'indice fondiario pari a 1 mc/mq, fatto salvo il rispetto del rapporto di copertura non superiore al 40% sulla medesima area, così come è consentita la realizzazione di edifici accessori nei limiti previsti dalle stesse N.T.A. del Piano delle Regole. E' sempre possibile il recupero dei sottotetti.

Tali interventi, sia relativamente ai fabbricati principali sia relativamente agli accessori e ai box, e ad eccezione di quelli riguardanti edifici esistenti riconosciuti di rilevante interesse architettonico, pur se non riferita ai valori tradizionali dell'ambito storico originario consolidato, per i quali si consente il mantenimento dei precipui caratteri linguistici, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

• è fatto divieto di realizzare coperture alla "mansarda" o alla "francese";

• le coperture a falda devono essere realizzate con tegole di tipo a canale come coppi, portoghesi o similari, in cotto colore naturale, e le relative pendenze dovranno essere mantenute;

• per i canali di gronda, pluviali etc., è fatto divieto dell'uso di acciaio inossidabile, PVC o materiali analoghi, mentre dovranno essere utilizzati materiali come il rame o altri di riferimento storico;

• per le facciate dovrà farsi ricorso ad intonaci tradizionali, con esclusione di intonaci plastici, clinker, piastrellature varie, etc.;

• in caso di manutenzione ordinaria o straordinaria dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui sopra solo rispetto agli elementi architettonici e/o tecnologici previsti in sostituzione del relativo progetto;

• i canali di scarico verso gli spazi pubblici possono correre esternamente alle murature fino a m 4,50 di altezza da terra, al di sotto di tale quota le tubazioni, opportunamente isolate, dovranno essere incassate nel muro.

ART. 13.4 – PIANIFICAZIONE ATTUATIVA E PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI

Gli interventi subordinati a pianificazione attuativa cartografati nelle tavole del piano delle regole entro l'ambito ASOC, riconducibili a Piani di Recupero, e gli interventi soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato P.c.c., sono ulteriormente normati come segue.

Per quanto riguarda la localizzazione degli spazi pubblici o di uso pubblico da cedere come aree di urbanizzazione secondaria, le aree individuate nella Tavola n. 1.6 potranno essere localizzate diversamente previa autorizzazione del Consiglio comunale a mezzo di deliberazione motivata.

Nella tabella "A" delle Norme Tecniche di Attuazione generali del Piano delle Regole vengono individuate eventuali ulteriori specifiche prescrizioni cui i P.R. dovranno adeguarsi.

Sono soggetti a Piano di Recupero, anche se non individuati nella cartografia di Piano, gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia e di recupero ai fini abitativi di edifici produttivi individuati come tali dalla Tav. n. 1.6 del Piano delle Regole, e che fino alla realizzazione di tale intervento con cambio di destinazione d'uso compatibile con l'ambito ASOC possono essere sottoposti esclusivamente ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

I Piani di Recupero e i P.c.c., al fine di garantire l'omogeneità ambientale dell'intervento rispetto al contesto, dovranno attenersi ai seguenti indirizzi:

• riproposizione delle tipologie edilizie caratteristiche del tessuto in cui si inserisce l'intervento;

• rispetto della cortina stradale continua ove preesistente;

• uso di elementi architettonici, cromatismi e materiali tradizionali;

• le logge e i porticati aperti, pubblici o ad uso pubblico, nonché quelli privati non sono da computarsi ai fini del calcolo del volume;

• non è consentita la realizzazione di piani seminterrati; i piani entro terra dovranno essere completamente interrati.

Salvo quanto sopra esposto, saranno inoltre da rispettare i seguenti indici e prescrizioni:

Volume: le operazioni di risanamento e/o di trasformazione sono consentite, pari al volume esistente computato senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente, utilizzando un'altezza virtuale di ml 4,00 per gli edifici di tipologia produttiva.

Nel caso in cui il comparto interessato dal Piano di Recupero / P.c.c. ricomprenda costruzioni di nuova edificazione di cui al precedente articolo, essi vengono computati nel volume realizzabile, restando possibili trasferimenti volumetrici o una diversa localizzazione degli edifici all'interno del perimetro di intervento stesso.

It: 3,00 mc/mq o pari ad esistente se superiore.

R.c.: pari all'esistente e comunque non superiore al 50% della Superficie fondiaria dell'intervento;

H max e recupero sottotetti: La normativa di riferimento è contenuta negli artt. 13.1, 13.2 e 13.3 a seconda della classificazione dell'edificio/i nella tavola 1.6 del Piano delle Regole.

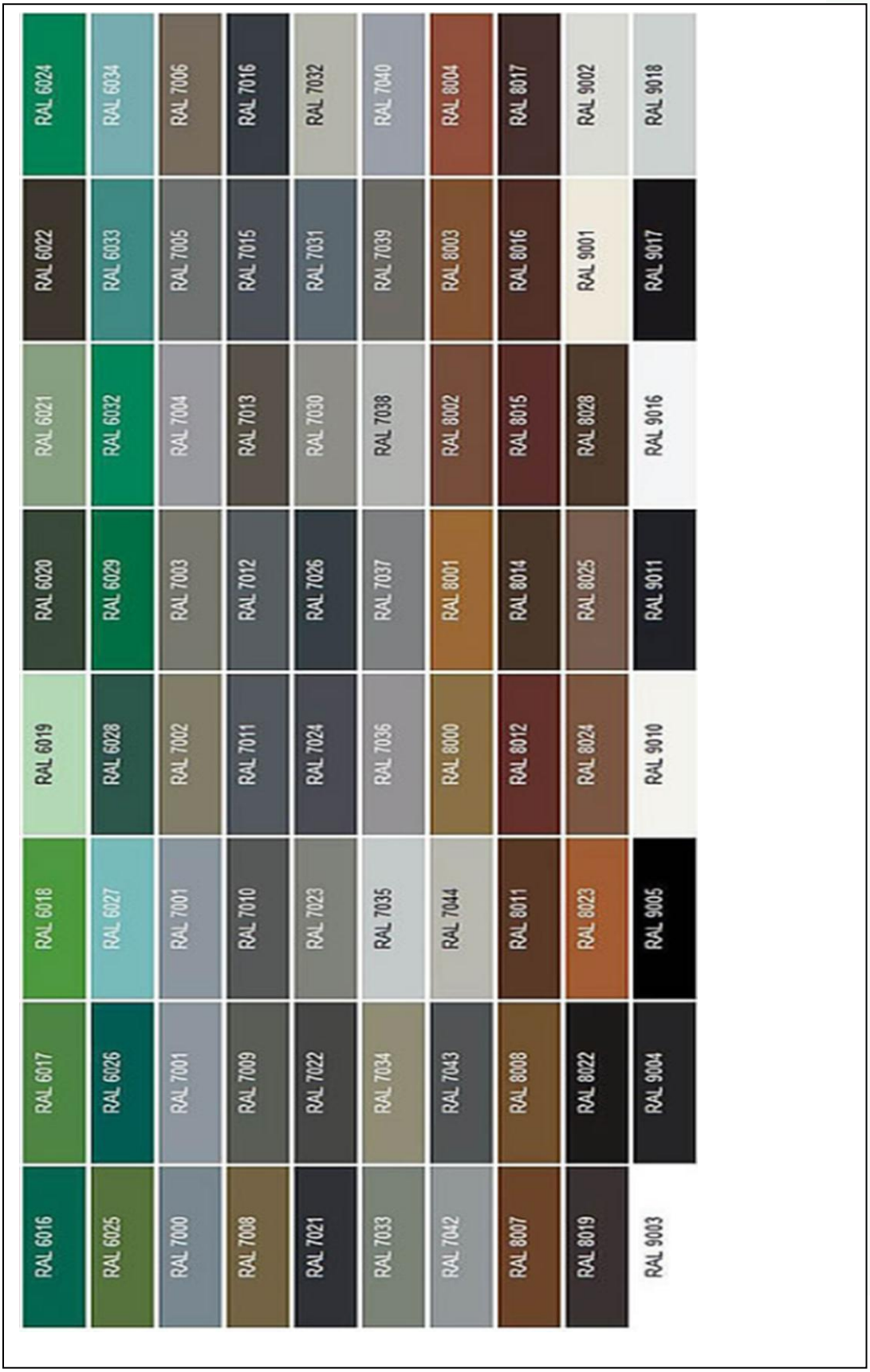
ART. 14 – COLORI NEGLI INTERVENTI EDILIZI DELLA ZONA ASOC

Con riferimento alla tabella colori secondo il sistema RAL, sono consentite nel centro storico le seguenti tonalità:

FONDO FACCIATA	PERSIANE	RINGHIERE
9002	RAL 6002	RAL 6002
	RAL 8014	RAL 6022
- 9001	RAL 8015	RAL 8014
	RAL 8016	RAL 8015
- 7035	RAL 8017	RAL 9004
	RAL 8019	RAL 9017
- 6019		
- 2002		
- 1021		
- 1017		
- 1018		
- 1000		
- 1001		
1002		

I colori devono essere campionati all'ufficio tecnico comunale. Lo stesso potrà concordare colori simili a quelli indicati, se debitamente dimostrata la coerenza con le caratteristiche storiche locali.

RAL 1000
RAL 1001
RAL 1002
RAL 1003
RAL 1004
RAL 1005
RAL 1006
RAL 1007
RAL 1011
RAL 1012
RAL 1013
RAL 1014
RAL 1015
RAL 1016
RAL 1017
RAL 1018
RAL 1019
RAL 1020
RAL 1021
RAL 1023
RAL 1024
RAL 1027
RAL 1028
RAL 1032
RAL 1033
RAL 1034
RAL 2000
RAL 2001
RAL 2002
RAL 2003
RAL 2004
RAL 2008
RAL 2009
RAL 2010
RAL 2011
RAL 2012
RAL 3000
RAL 3001
RAL 3002
RAL 3003
RAL 3004
RAL 3005
RAL 3007
RAL 3009
RAL 3011
RAL 3012
RAL 3013
RAL 3014
RAL 3015
RAL 3016
RAL 3017
RAL 3018
RAL 3020
RAL 3022
RAL 3027
RAL 3031
RAL 4001
RAL 4002
RAL 4003
RAL 4004
RAL 4005
RAL 4006
RAL 4007
RAL 4008
RAL 4009
RAL 5000
RAL 5001
RAL 5002
RAL 5003
RAL 5004
RAL 5005
RAL 5007
RAL 5008
RAL 5009
RAL 5010
RAL 5011
RAL 5012
RAL 5013
RAL 5014
RAL 5015
RAL 5017
RAL 5018
RAL 5019
RAL 5020
RAL 5021
RAL 5022
RAL 5023
RAL 5024
RAL 6000
RAL 6001
RAL 6002
RAL 6003
RAL 6004
RAL 6005
RAL 6006
RAL 6007
RAL 6008
RAL 6009
RAL 6010
RAL 6011
RAL 6012
RAL 6013
RAL 6014
RAL 6015


RAL 6016
RAL 6017
RAL 6018
RAL 6019
RAL 6020
RAL 6021
RAL 6022
RAL 6024
RAL 6025
RAL 6026
RAL 6027
RAL 6028
RAL 6029
RAL 6032
RAL 6033
RAL 6034
RAL 7000
RAL 7001
RAL 7001
RAL 7002
RAL 7003
RAL 7004
RAL 7005
RAL 7006
RAL 7008
RAL 7009
RAL 7010
RAL 7011
RAL 7012
RAL 7013
RAL 7015
RAL 7016
RAL 7021
RAL 7022
RAL 7023
RAL 7024
RAL 7026
RAL 7030
RAL 7031
RAL 7032
RAL 7033
RAL 7034
RAL 7035
RAL 7036
RAL 7037
RAL 7038
RAL 7039
RAL 7040
RAL 7042
RAL 7043
RAL 7044
RAL 8000
RAL 8001
RAL 8002
RAL 8003
RAL 8004
RAL 8007
RAL 8008
RAL 8011
RAL 8012
RAL 8014
RAL 8015
RAL 8016
RAL 8017
RAL 8019
RAL 8022
RAL 8023
RAL 8024
RAL 8025
RAL 8028
RAL 9001
RAL 9002
RAL 9003
RAL 9004
RAL 9005
RAL 9010
RAL 9011
RAL 9016
RAL 9017
RAL 9018

ART. 15 – ARC - AMBITO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Destinazione d'uso: Sono escluse le destinazioni d'uso di cui alle lettere:

b) Funzioni commerciali limitatamente a: b3 - Grandi strutture di vendita

c) - Funzioni terziarie limitatamente a: c9 - Attrezzature per lo spettacolo e le fiere, c10 - Complessi direzionali;

d) Funzioni produttive e manifatturiere

f) Funzioni agricole

Indici di fabbricabilità e prescrizioni tipologiche:

indice di fabbricabilità (It): mc 1,20/mq

E' previsto un ulteriore bonus volumetrico fino a +20% entro l'area di intervento a titolo di compensazione derivante dalla cessione, monetizzabile, di aree ricomprese nel sistema infrastrutturativo. Lo stesso è ottenibile attraverso individuazione, di concerto con l'Amministrazione, di spazi esterni a parcheggio/opere a servizio delle infrastrutture con accesso diretto a viabilità pubblica, asserviti all'uso pubblico, in misura pari al 20% della Slp da realizzarsi. Al diminuire della % di tali spazi diminuirà in proporzione matematica la quota di bonus volumetrico % concesso.

altezza massima (H): m 8,50

rapporto di copertura (Rc): 50%

posti auto: come prescritto dal Piano dei Servizi

distanze minime:

Dai confini di proprietà: m 5,00.

E' ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

Ove, su lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente, così da realizzare una costruzione unita o in aderenza rispetto a quella esistente;

Ove sia stata stipulata, con il proprietario del lotto confinante, una specifica convenzione che risulti registrata e trascritta, e dalla quale risulti l'impegno del confinante a costruire sul proprio terreno esclusivamente sul confine in aderenza alla costruzione del vicino.

Modalità di attuazione

In questo ambito si attua per intervento edilizio diretto, secondo le leggi vigenti e secondo gli indici e le prescrizioni del presente articolo;

Gli interventi edilizi che comportano il mutamento di una destinazione d'uso esistente, ma incompatibile con il P.G.T., per adeguarla alle prescrizioni del P.G.T. medesimo sono soggetti a permesso di costruire convenzionato; Fino a tale modifica è consentito il mantenimento dell'attuale destinazione d'uso e sono consentiti esclusivamente interventi di cui alle lettere a)e b) del comma 1 art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i. La modifica della destinazione d'uso, laddove richiesto dalla normativa vigente, deve sempre essere preceduta da idonee operazioni di bonifica ambientale.

ART. 16 – ARE - AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

Destinazione d'uso: Sono escluse le destinazioni d'uso di cui alle lettere:

b) Funzioni commerciali limitatamente a: b3 - Grandi strutture di vendita

c) - Funzioni terziarie limitatamente a: c9 - Attrezzature per lo spettacolo e le fiere, c10 - Complessi direzionali;

d) Funzioni produttive e manifatturiere

f) Funzioni agricole

Indici di fabbricabilità e prescrizioni tipologiche:

indice di fabbricabilità (It): mc 1,00/mq; fino a 1,20 mc/mq per Piani Attuativi e Permessi di costruire convenzionati.

E' previsto un ulteriore bonus volumetrico fino a +20% entro l'area di intervento a titolo di compensazione derivante dalla cessione, monetizzabile, di aree ricomprese nel sistema infrastrutturativo. Lo stesso è ottenibile attraverso individuazione, di concerto con l'Amministrazione, di spazi esterni a parcheggio/opere a servizio delle infrastrutture con accesso diretto a viabilità pubblica, asserviti all'uso pubblico, in misura pari al 20% della Slp da realizzarsi. Al diminuire della % di tali spazi diminuirà in proporzione matematica la quota di bonus volumetrico % concesso.

Entro l'allegato A delle presenti NTA possono essere individuati indici e parametri edilizi specifici differenti da quanto indicato nel presente articolo. In tal caso i contenuti dell'allegato A sono prevalenti, ed esclusi dai bonus del presente articolo salvo differente specifica nell'allegato stesso.

altezza massima (H): m 8,50

rapporto di copertura (Rc): 50%; 60% con P.A. o P.c.c.

posti auto: un posto auto minimo ogni unità abitativa, fatte salve le disposizioni di cui alla Legge n. 122 del 24.3.89 e s.m.i; per i requisiti dimensionali si applicano i relativi disposti del Regolamento edilizio comunale nella versione vigente all'atto della presentazione di ogni singola istanza;

posti auto per altre destinazioni d'uso ammesse: nel rispetto delle disposizioni statali e regionali vigenti in materia e comunque con riferimento alla normativa del Piano dei Servizi

distanze minime:

Dai confini di proprietà: m 5,00;

E' ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

Ove, su lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente, così da realizzare una costruzione unita o in aderenza rispetto a quella esistente;

Ove sia stata stipulata, con il proprietario del lotto confinante, una specifica convenzione che risulti registrata e trascritta, e dalla quale risulti l'impegno del confinante a costruire sul proprio terreno esclusivamente sul confine in aderenza alla costruzione del vicino.

Modalità di attuazione

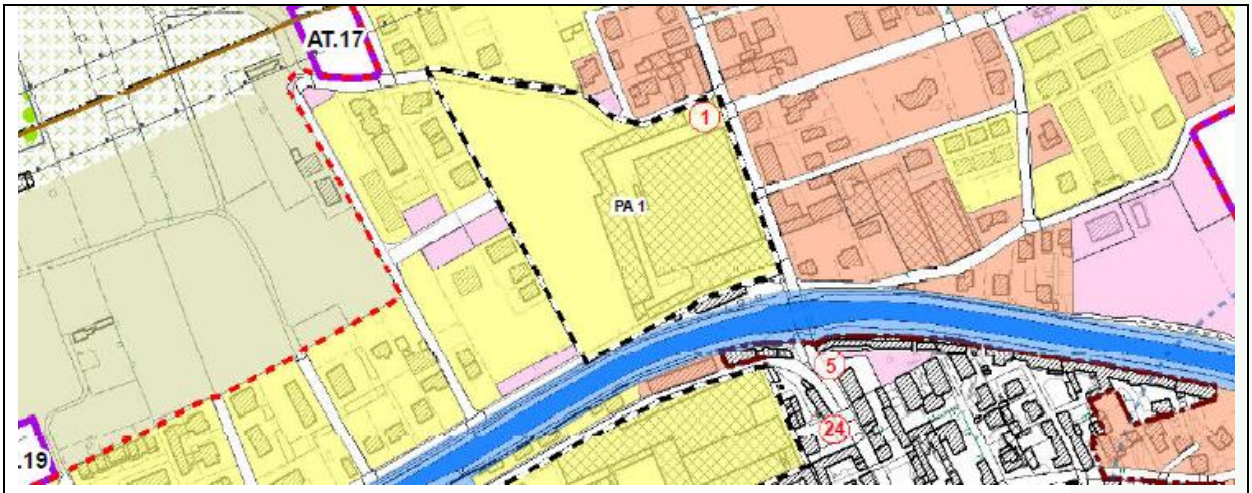
In questo ambito si attua per :

- intervento edilizio diretto, secondo le leggi vigenti e secondo gli indici e le prescrizioni del presente articolo;

- Permesso di costruire convenzionato PCC o Piano Attuativo P.A. laddove individuato tramite perimetrazione in cartografia di Piano; In tal caso è prevista la cessione, monetizzabile, di aree secondo i dettami delle NTA del Piano dei Servizi, richiamati in toto nella presente normativa.

Gli interventi edilizi che comportano il mutamento di una destinazione d'uso esistente, ma incompatibile con il P.G.T., per adeguarla alle prescrizioni del P.G.T. medesimo sono soggetti a permesso di costruire convenzionato; Fino a tale modifica è consentito il mantenimento dell'attuale destinazione d'uso e sono consentiti esclusivamente interventi di cui alle lettere a)e b) del comma 1 art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i. La modifica della destinazione d'uso, laddove richiesto dalla normativa vigente, deve sempre essere preceduta da idonee operazioni di bonifica ambientale.

ART 16.1 – PA 1



Obiettivi:

- Completamento e definizione dell'area interstiziale all'urbanizzato di un settore territoriale prevalentemente residenziale, previa concertazione con l'Amministrazione in ordine alla definizione dei contenuti quantitativi e qualitativi della trasformazione espressi nella presente normativa;
- Riqualificazione morfologica e funzionale di ambito ex produttivo, con eventuali interventi di bonifica ambientali laddove ravvisato tale obbligo di legge;
- Concorso nello sviluppo della città pubblica, nei termini indicati nelle presenti norme e nel Piano dei Servizi;
- Incentivazione ai fini della promozione edilizia bioclimatica e del risparmio energetico mediante la possibilità di concertazione di bonus volumetrico;
- Riqualificazione morfologico – ambientale dell'area in relazione all'affaccio sul Canale;

Attuazione: Piano Attuativo iniziativa privata.

L'Amministrazione si riserva di richiedere disegno unitario ivi compresa la localizzazione di aree ed attrezzature pubbliche / di uso pubblico in coerenza con gli ambiti di trasformazione contermini.

Indici e parametri urbanistici: L'edificazione volumetrica entro l'ambito potrà avvenire entro i seguenti parametri:

St complessiva: 27.716 mq

V massimo: 15.215 mc; (17.900 mc con bonus)

R.C. massimo: 60%

Altezza massima: fino a 10,5 m

Gli indici e parametri di cui sopra sono da intendersi come valore massimo. Tali valori possono essere concertati proporzionalmente fino ad una riduzione del 50% degli stessi. Eventuale riduzione proporzionale può essere definita esclusivamente previa individuazione entro l'ambito di lotti funzionali.

Il Comune si riserva di concedere, ad incremento della volumetria massima realizzabile entro l'ambito un ulteriore bonus fino al 20% a fronte di:

fino a 4%: scelte progettuali virtuose in termini di prestazioni energetiche, impianti di produzione di calore che minimizzino le emissioni in ambiente, sviluppo di soluzioni impiantistiche per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, impiego di pannelli fotovoltaici, e simili;

fino a 8%: diversificazione nel mix funzionale di progetto con individuazione di più di 2 funzioni, oltre servizi;

fino a 8%: individuazione di scelte progettuali virtuose in ordine alla riqualificazione ambientale, alla viabilità pubblica, all'incremento della dotazione pubblica di servizi per la cittadinanza (monetizzabile);

D.c.: 5,00 m; Le previsioni planivolumetriche potranno stabilire distanze inferiori dai confini dei singoli lotti con proprietà interne.

Dovrà però essere in ogni caso rispettata la distanza di 5,00 m dal confine con proprietà esterne dal perimetro dell'Ambito, salvo convenzione con il confinante;

D.s.:

- m 5,00 per le strade di larghezza inferiore a m 7,00

- m 7,50 per le strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00

- m 10,00 per le strade di larghezza superiore a m 15,00

Opere di urbanizzazione e servizi qualitativi:

MONETIZZABILI:

- Cessione come da prescrizioni delle NTA del Piano dei Servizi, in relazione all'assolvimento almeno della dotazione minima prevista dalle medesime NTA del Piano dei Servizi;
- Da concertarsi adeguamento infrastrutturale dell'ambito anche con interventi sulla viabilità esistente dell'immediato intorno territoriale, atto a ottimizzare la circolazione veicolare entro il perimetro dell'intervento e lungo gli assi viari limitrofi, con riferimento al traffico veicolare incrementale atteso. Dovrà in ogni caso essere redatto specifico studio sul traffico veicolare atteso;

NON MONETIZZABILI:

- individuazione di ulteriore dotazione qualitativa quale fasce verdi adeguatamente piantumate, di larghezza minima 20m ed estese a tutta la lunghezza del lato di riferimento del mappale lungo il contermine Canale, da concertarsi mediante idoneo progetto del verde, ed in coerenza con l'Abaco del PTCP della Città Metropolitana relativo alle opere a verde.
- Trattandosi di sito produttivo da riconvertire a differenti funzioni si richiama il puntuale rispetto delle procedure di caratterizzazione dei suoli (parte IV - Titolo V del D.Lgs 152/06 e s.m.i) e relativa bonifica dello stesso.

Destinazioni d'uso non ammesse: (rif. NTA piano delle regole)

b) Funzioni commerciali: b3

c) Funzioni terziarie: c10

d) Funzioni produttive e manifatturiere: tutte

f) Funzioni agricole: tutte

La destinazione d'uso primaria non dovrà essere superiore al 60% della superficie fondiaria complessiva di progetto; dovranno essere definite almeno 2 funzioni differenti tra quelle ammesse, oltre ai servizi.

ART 16.2 – PA 2

Obiettivi:

- Completamento e definizione dell'area interstiziale all'urbanizzato di un settore territoriale prevalentemente residenziale, previa concertazione con l'Amministrazione in ordine alla definizione dei contenuti quantitativi e qualitativi della trasformazione espressi nella presente normativa;
- Riqualificazione morfologica e funzionale di ambito ex produttivo, con eventuali interventi di bonifica ambientali laddove ravvisato tale obbligo di legge;
- Concorso nello sviluppo della città pubblica, nei termini indicati nelle presenti norme e nel Piano dei Servizi;
- Incentivazione ai fini della promozione edilizia bioclimatica e del risparmio energetico mediante la possibilità di concertazione di bonus volumetrico;
- Riqualificazione morfologico – ambientale dell'area in relazione all'affaccio sul Canale;

Attuazione: Piano Attuativo iniziativa privata.

L'Amministrazione si riserva di richiedere disegno unitario ivi compresa la localizzazione di aree ed attrezzature pubbliche / di uso pubblico in coerenza con gli ambiti di trasformazione contermini.

Indici e parametri urbanistici: L'edificazione volumetrica entro l'ambito potrà avvenire entro i seguenti parametri:

St complessiva: 29.382 mq

V massimo: 35.700 mc; (42.000 mc con bonus)

R.C. massimo: 60%

Altezza massima: fino a 10,5 m

Gli indici e parametri di cui sopra sono da intendersi come valore massimo. Tali valori possono essere concertati proporzionalmente fino ad una riduzione del 50% degli stessi. Eventuale riduzione proporzionale può essere definita esclusivamente previa individuazione entro l'ambito di lotti funzionali.

Il Comune si riserva di concedere, ad incremento della volumetria massima realizzabile entro l'ambito un ulteriore bonus fino al 20% a fronte di:

fino a 4%: scelte progettuali virtuose in termini di prestazioni energetiche, impianti di produzione di calore che minimizzino le emissioni in ambiente, sviluppo di soluzioni impiantistiche per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, impiego di pannelli fotovoltaici, e simili;

fino a 8%: diversificazione nel mix funzionale di progetto con individuazione di più di 2 funzioni, oltre servizi;

fino a 8%: individuazione di scelte progettuali virtuose in ordine alla riqualificazione ambientale, alla viabilità pubblica, all'incremento della dotazione pubblica di servizi per la cittadinanza (monetizzabile);

D.c.: 5,00 m; Le previsioni planivolumetriche potranno stabilire distanze inferiori dai confini dei singoli lotti con proprietà interne.

Dovrà però essere in ogni caso rispettata la distanza di 5,00 m dal confine con proprietà esterne dal perimetro dell'Ambito, salvo convenzione con il confinante;

D.s.:

- m 5,00 per le strade di larghezza inferiore a m 7

- m 7,50 per le strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15,00

- m 10,00 per le strade di larghezza superiore a m 15

Opere di urbanizzazione e servizi qualitativi:

MONETIZZABILI:

- Cessione come da prescrizioni delle NTA del Piano dei Servizi in relazione all'assolvimento almeno della dotazione minima prevista dalle medesime NTA del Piano dei Servizi;
- Da concertarsi adeguamento infrastrutturale dell'ambito anche con interventi sulla viabilità esistente dell'immediato intorno territoriale, atto a ottimizzare la circolazione veicolare entro il perimetro dell'intervento e lungo gli assi viari limitrofi, con riferimento al traffico veicolare incrementale atteso. A tal riguardo dovrà essere considerata la fattibilità di collegamento tra la via Adamello e via XXV Aprile sopra il Canale, e la risoluzione della problematica relativa al traffico veicolare della Via Gallarate in accesso da nord verso sud, ottimizzando il collegamento che da nord attraversa il Canale, e si connette in direzione ovest ala Via Buscate o via IV Novembre. Dovrà in ogni caso essere redatto specifico studio sul traffico veicolare atteso;

NON MONETIZZABILI:

- individuazione di ulteriore dotazione qualitativa di area a verde pubblico – area attrezzata, da concertarsi mediante idoneo progetto del verde, ed in coerenza con l'Abaco del PTCP della Città Metropolitana relativo alle opere a verde.
- Trattandosi di sito produttivo da riconvertire a differenti funzioni si richiama il puntuale rispetto delle procedure di caratterizzazione dei suoli (parte IV - Titolo V del D.Lgs 152/06 e s.m.i) e relativa bonifica dello stesso.

Destinazioni d'uso non ammesse: (rif. NTA piano delle regole)

b) Funzioni commerciali: b3

c) Funzioni terziarie: c10

d) Funzioni produttive e manifatturiere: tutte

f) Funzioni agricole: tutte

La destinazione d'uso primaria non dovrà essere superiore al 60% della superficie fondiaria complessiva di progetto; dovranno essere definite almeno 2 funzioni differenti tra quelle ammesse, oltre ai servizi.

ART. 17 (stralciato)

ART. 17 – VP – AREE A VERDE DI PROTEZIONE AMBIENTALE

Nelle aree interstiziali comprese nei tessuti consolidati individuate graficamente entro il Piano delle Regole quali VP verde privato, non è consentita alcuna edificazione, ad esclusione di un manufatto in legno ('casetta attrezzi') per singolo mappale, di matrice non edilizia, non saldamente ancorata al suolo, di dimensioni non superiori a 5 mq e 2,50 mt di altezza, nel rispetto delle distanze valevoli per i fabbricati accessori.

E' consentito l'utilizzo in relazione a funzioni di verde di protezione ambientale: verde stradale, verde decorativo, orti urbani ecc.

Se trattasi di aree pubbliche le stesse possono essere cedute purchè venga mantenuta la medesima destinazione d'uso.

ART. 18 – AREP - AMBITO DI EDILIZIA ECONOMICO E POPOLARE (HOUSING SOCIALE)

Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle esistenti

Indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche

a) **indice di fabbricabilità** (It): Esistente
b) **altezza massima (H)** Esistente
c) **rapporto di copertura (Rc):** Esistente
d) **parcheggi:** Esistente
f) **distanze:** Esistente

Modalità di attuazione

Sono consentiti esclusivamente interventi di cui alle lettere a) e b) del comma 1 art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i.

ART. 19 – (stralciato)

ART. 20 – APC - AMBITO PRODUTTIVO

- Destinazione d'uso:

Sono escluse le destinazioni d'uso di cui alle lettere:

a) Funzioni residenziali, ad eccezione delle abitazioni annesse a ciascuna unità produttiva, con limite 150 mq slp;

c) Funzioni terziarie, limitatamente a: c7 - Attrezzature socio – sanitarie

e) Funzioni turistico ricettive

f) Funzioni agricole

- Indici di fabbricabilità e prescrizioni tipologiche:

a) Entro l'allegato A delle presenti NTA possono essere individuati indici e parametri edilizi specifici differenti da quanto indicato nel presente articolo. In tal caso i contenuti dell'allegato A sono prevalenti.

b) **rapporto di copertura massimo** (Rc): 70%

c) **altezza massima** (H):

- m 12,00, salvo i casi di adeguamento a situazioni esistenti ed esigenze tecnologiche determinate da particolari impianti;

d) distanze:

- dal ciglio strada:
- minimo m 7,50, salvo diverse disposizioni risultanti dalle tavole del Piano delle Regole
- dai confini:
- m 5,00 - comunque non inferiore ad 1/2 di H.
- tra fabbricati:
- m 10,00

e) **parcheggi:** come da specifiche del Piano dei Servizi

f) **verde** piantumato interno non inferiore al 5% della Superficie fondiaria

Modalità di attuazione

- Permesso di Costruire e/o atto equipollente. Ai fini dell'ottenimento del Permesso di Costruire e/o atto equipollente, il richiedente deve dare dimostrazione di non nocività e/o molestia e comunque del rispetto di tutte le norme e prescrizioni di legge vigenti in materia di inquinamento atmosferico, di scarichi delle acque, di rumorosità delle lavorazioni svolte e della prevenzioni incendi.

- Permesso di costruire convenzionato PCC o Piano Attuativo P.A. laddove individuato tramite perimetrazione in cartografia di Piano; In tal caso è prevista la cessione, monetizzabile, di aree come da indicazione delle NTA del Piano dei Servizi.

Stabilimenti a rischio di incidente rilevante e limite minimo distanza attività insalubre di prima classe dagli ambiti residenziali

In tutto l'ambito è vietata l'attivazione di lavorazioni che comportino il rischio di "incidente rilevante" così come definito dal D.Lgs. 26.06.2015, n.105 e s.m.i.

Quando dette lavorazioni fossero già presenti ed autorizzate, ogni modificazione sia di tipo edilizio che di tipo funzionale, è soggetta alle prescrizioni di cui al citato decreto con particolare attenzione alla verifica dell'effetto "domino", dovuto al sommarsi dei rischi sia interni allo stabilimento che a quelli già presenti in altre lavorazioni della zona produttiva contermine.

Per quanto concerne le attività insalubri di prima classe le medesime dovranno insediarsi ad una distanza non inferiore a 50 m dagli ambiti residenziali.

ART. 21 (stralciato)

ART. 22 (stralciato)

ART. 22.1 – AA1 - AMBITO AGRICOLO DI RICOMPOSIZIONE DEL MARGINE URBANO

1. Le aree considerate dal presente articolo sono aree rurali utilizzate per attività produttive agricole, che al contempo costituiscono risorsa ambientale rinnovabile e dunque presentano valori ambientali e paesaggistici da tutelare.

2. Gli interventi edificatori devono essere coerenti con i fini indicati e perseguiti dai regolamenti comunitari in materia, dalla normativa regionale vigente e dagli strumenti di pianificazione di settore; in particolare, è esclusa ogni trasformazione per nuovi insediamenti non agricoli.

3. Al di fuori di quanto previsto per la produzione agricola, sono vietate le nuove costruzioni e sono ammessi unicamente interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici esistenti, nel rispetto della disciplina di salvaguardia del paesaggio agricolo.

4. Le trasformazioni si attuano per intervento diretto; al fine del computo delle superfici utili realizzabili, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda agricola, compresi quelli ricadenti nel territorio di comuni contermini; su tutte le aree interessate a fini edificatori è prescritto un vincolo di inedificabilità da trascrivere nei registri immobiliari.

5. Deve essere sempre garantita:

a) la compattezza delle aree agricole, evitando che gli interventi ammessi comportino la frammentazione di porzioni di territorio di rilevante interesse agricolo;

b) la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua, anche tramite opere di ingegneria naturalistica;

c) la salvaguardia e valorizzazione della viabilità agro-silvo-pastorale e delle piantate tradizionali.

6. La progettazione degli interventi dovrà complessivamente essere sempre mirata alla tutela dei caratteri materiali del paesaggio agricolo, soprattutto in relazione agli interventi sui complessi insediativi agricoli con un impianto planimetrico ed un tessuto edilizio relativamente integri, costituiti da edifici e complessi produttivi agricoli (c.d. cascine lombarde) comprendenti strutture edilizie, organismi ed elementi architettonici di interesse storico e ambientale legati a funzioni abitative, produttive agricole e zootecniche.

7. Si applicano le disposizioni contenute nel titolo terzo, parte seconda, della l.r. 12/2005, in materia di:

a) interventi ammissibili e relativi indici;

b) presupposti soggettivi ed oggettivi per il rilascio del permesso di costruire;

c) interventi regolati dal PGT.

8. Gli interventi di ampliamento e nuova costruzione si attuano utilizzando i seguenti indici e parametri:

a) Indice di edificabilità fondiaria Ef = 0,03 mc/mq per le residenze agricole e le attrezzature agrituristiche

b) Indice di copertura Ic = 10% per le attrezzature produttive

c) Altezza massima H = m. 12,00 (ad eccezione delle attrezzature e degli impianti produttivi); m. 8,50 per la sola residenza;

d) ogni edificio (stalle, depositi, concimaie etc.), diverso dalle residenze, deve mantenere la distanza di 75 mt dal confine del fondo se coincidente con il limite dell'areale agricolo.

9. Sono fatte salve le norme in tema di igiene, anche con riferimento alla raccolta dei reflui e degli effluenti.

ART. 22.2 – AA2 - AMBITO AGRICOLO DI RILEVANTE INTERESSE AGRONOMICO

1. Si richiama il precedente articolo, con le seguenti prescrizioni: nel presente areale ogni modificazione, anche non costruttiva, dell'assetto territoriale deve essere preceduto da una verifica dell'impatto paesaggistico finalizzata alla più rigorosa tutela dei valori espressi dal paesaggio agricolo tradizionale.

2. Sono vietate attività di sfruttamento dell'energia eolica e solare ed ogni attività diversa da quella della produzione agricola o forestale.

3. Il presente areale comprende gli ambiti agricoli strategici individuati dal vigente PTCP della Città Metropolitana di Milano.

4. Il presente areale ricomprende anche l'area di riqualificazione storico – ambientale "Panperduto", con le seguenti specifiche.

Dopo gli interventi di centuriazione romana il fossato è l'elemento storico/paesaggistico più antico presente nel territorio di Arconate ed è straordinariamente ben visibile nelle immagini satellitari disponibili sui siti internet, perfettamente coincidente con quanto riportato nelle tavole del catasto settecentesco di Maria Teresa d'Austria. Del tracciato complessivo rimangono pochi elementi visibili, ad Arconate vi è la presenza di due tratti, uno a ovest nei pressi del confine con Buscate e il tratto terminale a est, nei pressi del confine con Busto Garolfo. In gran parte sono ricoperti da vegetazione spontanea ma in particolare il terminale è ben delimitato da una strada di campagna che permette di costeggiarlo.

Trattandosi di un elemento di rilevante interesse storico/paesaggistico i progetti di intervento, quale ambito di preminente valore collettivo, dovranno essere approvati nei modi e nelle forme di legge.

Gli interventi e le opere necessarie alla sua tutela e valorizzazione non sono necessariamente sottoposti all'espropriazione in quanto possono essere realizzati anche da operatori privati. In questo caso, la loro realizzazione deve essere preceduta da una convenzione, da stipularsi tra la Pubblica amministrazione e gli Operatori, nella quale sono fissati i tempi, i costi e gli elementi progettuali alla scala non inferiore di progetto definitivo, i parametri dimensionali e le modalità di accesso per l'uso pubblico da parte dell'utenza collettiva.

ART. 22.3 (stralciato)

ART. 22.4 (stralciato)

ART. 23 - AMBITI SOGGETTI A REGIME DI VINCOLO

Comprende le aree destinate alla protezione di infrastrutture comunali e sovracomunali.

a) Cimiteriale:

Questo ambito è soggetto alle limitazioni "non aedificandi" di cui all'articolo 338 del T.U. delle Leggi sanitarie 28/7/1934 n. 1265, cosi come integrato dal D.P.R. 10.08.90

n. 285 e dalla legge n. 166 del 2002, della Legge 17/10/1957 n. 983 nonché al divieto di installazione a carattere pubblicitario. Sono altresì vietati i depositi di rifiuti, i cimiteri di automobili, ed è vietata qualsiasi nuova costruzione che non sia attinente con le costruzioni cimiteriali. Sono inoltre vietati gli interventi sugli edifici preesistenti che comportino un'alterazione dei volumi e delle superfici.

Sono ammessi interventi di carattere pubblico finalizzati alla sistemazione a verde, al decoro e alla fruibilità degli spazi cimiteriali, ivi compresi i relativi parcheggi e le previsioni viarie.

b) Stradale:

Le strade si classificano in relazione alle funzioni svolte e agli Enti proprietari. Salvo specifiche indicazioni contenute negli elaborati del Piano delle Regole, per le strade si applicano i disposti del Codice della Strada e del suo Regolamento di esecuzione, le disposizioni regionali regolanti la materia ed i contenuti del Regolamento Edilizio Comunale nel testo vigente all'atto della presentazione delle singole istanze a costruire.

Le indicazioni grafiche relative alla viabilità di carattere sovracomunale sono indicative delle aree di occupazione, di fatto o di prospettiva, indispensabili per il dimensionamento geometrico delle opere e dei relativi livelli di servizio la cui definizione in sede di progettazione esecutiva è di competenza degli Enti preposti. Dovrà comunque essere concordato con il Comune, in via preventiva, il raccordo tra la viabilità in questione e quella di interesse locale, nonché l'accessibilità degli insediamenti privati adiacenti, nel rispetto di quanto previsto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.

Le strade con funzioni urbane sono individuate, in relazione alle funzioni previste, nel Piano delle Regole in termini di tracciato previsto o allargamento delle infrastrutture esistenti, i progetti esecutivi determinano, nei modi e nelle forme di legge l'effettiva attrezzatura dell'impianto.

Sulle tavole del Piano delle Regole sono definite graficamente le aree di rispetto stradale a fronte della realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici o di uso pubblico, percorsi pedonali o ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura, attrezzature tecniche e di servizio della viabilità, stazioni di servizio e autolavaggio.

Non è consentita alcuna nuova edificazione salvo che:

- per la realizzazione di reti tecnologiche;

- per l'installazione, a titolo precario, di impianti per la distribuzione del carburante;
- per la realizzazione di cabine di trasformazione dell'energia elettrica.

L'eventuale costruzione di recinzioni sarà consentita solo dopo esplicita rinuncia mediante atto notorio, da parte del proprietario del terreno, a qualsiasi indennizzo da parte dell'Ente proprietario della strada, in caso di rimozione.

In particolare:

Per le fasce di rispetto stradale: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate entro il "gruppo 15" con le limitazioni che seguono:

- DISTRIBUTORI PER IL CARBURANTE E ATTREZZATURE CONNESSE ALLA MOBILITÀ:

Nelle fasce di rispetto stradale non è consentita alcuna nuova edificazione salvo per l'installazione di impianti per la distribuzione di carburante ed eventuali attrezzature strettamente connesse a dette attività. Nella realizzazione dei manufatti di cui al gruppo "8" si applicano i disposti di cui alla L.R. 6/2010 e s.m.i. ed al "Regolamento di Attuazione" delle disposizioni regionali nel testo vigente all'atto della presentazione di ogni singola richiesta. In ogni caso i distributori di carburate potranno essere ubicati solo ed esclusivamente lungo la Strada Provinciale SP34. Nelle rimanenti aree e fasce é vietato installare nuovi punti di vendita di carburanti, di GPL e di metano o impianti di autolavaggio. Fatte salve le distanze reciproche tra i punti di vendita, ad ulteriore specificazione delle disposizioni fissate dalle norme regionali, gli indici di fabbricabilità da impiegare sono i seguenti:

- **lotto minimo a disposizione:** mq 1.800,00, al netto degli spazi da destinarsi a parcheggio di uso pubblico;
- **indice di fabbricabilità (If):** mc 0,60/mq In ogni caso:
- il fabbricato di servizio non può essere inferiore a mq 60,00
- i manufatti per le attività commerciali integrative non possono avere una S.l.p. superiore a mq 200,00 (pari a mq 150,00 di superficie di vendita ed il 25% della S.l.p. max. per depositi, servizi, etc.)

- altezza massima (H): l'altezza massima non può superare il limite di m 3,50, salvo maggiori altezze per le pensiline e per gli spazi di ricovero degli automezzi;

- **rapporto di copertura (Rc):** mq/mq 2/5, comprensivo di servizi autonomi all'automobile e all'automobilista e per le attività commerciali integrative, escluse le pensiline, computato come da norma generale;
- **parcheggi:** un posto macchina minimo ogni 150 mc, o frazione, di costruzione comunque realizzata;
- **distanze minime** per qualsiasi manufatto:
  - dal ciglio strada: m 7,50, salvo diverse disposizioni risultanti dalla Piano delle Regole;
  - tra fabbricati con pareti finestrate: pari all'altezza del fabbricato più alto, minimo m 10,00;
  - dai confini di terze proprietà: pari alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di m 5,00;
- **distanze:** i nuovi impianti dovranno mantenere le seguenti distanze:
  - da confini delle zone residenziali: m 100,00;
  - da testa dei pozzi di emungimento delle acque potabili esistenti o in fase di realizzazione all'atto di presentazione delle istanze di realizzazione di nuove attrezzature: m 200,00;
  - da elettrodotti: come da disposizioni vigenti in materia all'atto della presentazione di ogni singola richiesta.

- **urbanizzazioni:** i nuovi impianti debbono essere funzionalmente collegati con le reti di fognatura comunale, giuste le prescrizioni dell'Autorità competente.

-ATTREZZATURE DESTINATE AL LAVAGGIO DEGLI AUTOVEICOLI

In tutte le zone omogenee e nelle fasce di rispetto o di arretramento (ove consentito), per le attrezzature destinate al lavaggio degli autoveicoli si applicano le seguenti disposizioni:

indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche per edifici e manufatti vari:

- **rapporto di copertura (Rc)** = 10% di Sf, computato come da norma generale (escluse pensiline) con un massimo di mq 65.00
- **distanze:** ogni struttura ed apparecchiatura deve trovarsi ad una distanza non inferiore a m 20 dal limite esterno del marciapiede o, in sua assenza, dal ciglio stradale, salva diversa prescrizione del Codice della Strada
- **norme estetiche:** tutti gli impianti e le aree pertinenziali dovranno risultare convenientemente inseriti nel contesto edilizio in cui si pongono e dovranno essere debitamente piantumate con piante ad alto fusto
- **accessi dalla pubblica via:** debbono essere convenientemente canalizzati.

- OPERE DI RECINZIONE O CARTELLONISTICA PUBBLICITARIA

Le opere di recinzione o cartellonistica pubblicitaria saranno consentite previa autorizzazione comunale. Le suddette opere debbono comunque distare, dal limite stradale a m 3,00 e le recinzioni possono essere eseguite sia in rete con paletti in ferro, che in muratura secondo le disposizioni di cui agli art. 14, 20, 22. Tali aree non possono essere computate nel calcolo delle volumetrie e delle superfici lorde; possono però essere computate ai fini del solo rapporto di copertura al servizio dell'agricoltura ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.

c) Corsi d'acqua (Reticolo Idrografico):

Per quanto concerne le fasce di rispetto si rimanda all'individuazione del reticolo idrografico principale e minore, D.G.R. 25.012002 n. 7/7868 modificata dalla D.G.R. 01.08.2003 n. 7/13950 "CRITERI PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' DI POLIZIA IDRAULICA"

L.R. 16.06.2003 n. 7 "NORME IN MATERIA DI BONIFICA E IRRIGAZIONE". In tali aree non sono ammesse di norma nuove costruzioni, neppure di carattere provvisorio; negli edifici esistenti non sono ammesse ricostruzioni ampliamenti e sopraelevazioni, non sono inoltre ammesse la realizzazione neanche a titolo precario di recinzioni.

In particolare:

- per il canale principale la fascia di rispetto è di 10 m dal piede esterno dell'argine per i tratti a cielo aperto, m 7 per i tratti intubati;
- per i canali derivatori la fascia di rispetto è di 6 m dal ciglio del canale o piede esterno dell'argine per i tratti a cielo aperto, m 5 per i tratti intubati;
- per i canali diramatori la fascia di rispetto è di 5 m dal ciglio del canale o piede esterno dell'argine.

Eventuali opere devono essere giustificate esclusivamente in base a progetti di miglioramento e razionalizzazione della rete, approvati dal Sindaco e dagli Enti competenti con espresso atto autorizzativo.

d) Elettrodotti: fasce di rispetto dei grandi impianti a rete

Il Piano delle Regole riporta le indicazioni grafiche relative alle principali linee dei grandi impianti a rete (elettrodotti, gasdotti, etc.); le fasce di rispetto e di arretramento da detti impianti sono definite, in sede di emanazione del Permesso di Costruire e/o atto equipollente, in base alla legislazione ed alla normativa vigente alla data di presentazione dell'istanza sulla scorta delle valutazioni e conseguenti disposizioni che sono definite, in sede di verifica progettuale, da parte degli enti gestori del servizio.

Si specifica che nel territorio comunale sono presenti n. 3 linee elettriche:

- linea elettrica da 132 Kw n. 463/465 con distanza di prima approssimazione relativa a ciascun lato dell'asse di percorrenza pari a 28 m a dx e 28 m a sx;
- linea elettrica da 132 Kw n. 465/474 con distanza di prima approssimazione relativa a ciascun lato dell'asse di percorrenza pari a 28 m a dx e 28 m a sx;
- linea elettrica da 132 Kw n. 463/474 con distanza di prima approssimazione relativa a ciascun lato dell'asse di percorrenza pari a 28 m a dx e 28 m a sx.

Ove opportuno l'amministrazione comunale provvederà a richiedere agli Enti proprietari e/o gestori degli elettrodotti il calcolo mirato delle fasce di rispetto.

ART. 23.1 - COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Per quanto concerne le norme geologiche di Piano le stesse sono contenute negli elaborati specifici di cui alla: "*COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL P.G.T. IN ATTUAZIONE DELL'ART. 57, COMMA 1, LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005 N. 12 E S.M.I* ed allegate agli atti di PGT.

ART. 24 (stralciato)

ART. 24.1 (stralciato)

ART. 24.2 - PA H – SERVIZI SOCIO SANITARI

- **Destinazioni d'uso:**

Sono escluse le destinazioni d'uso di cui alle lettere:

a) Funzioni residenziali, limitatamente a: a1 - Abitazioni residenziali;

b) Funzioni commerciali, limitatamente a: b2 - Medie strutture di vendita, b3 - Grandi strutture di vendita;

c) - Funzioni terziarie, limitatamente a: c9 - Attrezzature per lo spettacolo e le fiere; c10 - Complessi direzionali;

d) Funzioni produttive e manifatturiere;

f) Funzioni agricole;

- **Indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche:**

a) **indice di fabbricabilità** (It)

- 2,00 mc/mq di cui 1,70 mc/mq per le attrezzature socio-sanitarie, ricettive e ricreative e 0,30 mc/mq per la residenza

b) **altezza massima** (H)

- m 7,50 per le costruzioni residenziali di servizio;
- m 15,00 per le costruzioni destinate alle attrezzature socio-sanitarie;

c) **rapporto di copertura** (Rc) 50%

d) **parcheggi**: come definito entro il Piano dei Servizi.

- **un posto auto minimo** ogni unità abitativa, fatte salve le disposizioni di cui alla Legge n. 122 del 24.3.89; per i requisiti dimensionali si applicano i relativi disposti del Regolamento edilizio comunale nella versione vigente all'atto della presentazione di ogni singola istanza;

e) **distanze**:

dal ciglio strada:

- m 5,00, salvo diverse disposizioni risultanti dalla tavola della viabilità;

tra fabbricati con pareti finestrate:

- pari altezza del fabbricato più alto minimo m 10,00.

dai confini di proprietà:

- m 5,00

Modalità di attuazione

Il rilascio del Permesso di costruire o atto equipollente è subordinato alla preventiva approvazione di un piano di lottizzazione convenzionato, redatto in conformità con quanto prescritto dalle presenti norme e delle norme statali e regionali vigenti in materia.

ART. 25 (stralciato)

ART. 26 – PARCO DELLE ROGGIE

Le tavole del Piano delle Regole riportano, con apposito segno grafico, il perimetro del parco locale di interesse sovracomunale "Parco delle Roggie" (P.L.I.S.) che il presente P.G.T. ha stabilito di ampliare riguardo al territorio di Arconate.

Sono aree agricole e boschive normate dalla L.R. 12/2005 per le quali si rimanda all'ambito agricolo entro cui ricadono delle presenti N.T.A., ma la cui attuazione è prevista tramite Piano Particolareggiato sovracomunale.

Il Piano Particolareggiato esteso a tutto il P.L.I.S. dei comuni consorziati definirà le strategie e le modalità di intervento, così come stabilito dalla Convenzione per la gestione del P.L.I.S. sottoscritta dai comuni di Magnago, Dairago e Arconate, ove è previsto che le finalità della gestione associata del Parco sono:

- *contribuire alla realizzazione della rete ecologica regionale e provinciale*
- *tutelare i gangli principali nella rete ecologica fra le aree protette e creare le fasce tampone attorno alle aree di maggiore valenza naturalistica*
- *realizzare i parchi territoriali di area vasta, a scala metropolitana*
- *mantenere e valorizzare i caratteri tipici delle aree rurali e dei loro valori naturali, paesistici e culturali a tutela dello spazio rurale rispetto all'avanzata dell'urbano*
- *tutelale i paesaggi con presenze monumentali, dell'antica architettura rurale, degli opifici storici, dell'equipaggiamento tradizionale (i percorsi, le cappellette votive, i lavatoi, le reti irrigue, i fontanili, etc.)*
- *conservare i territori prossimi ai corpi idrici coniugando le esigenze naturalistiche e fruitive*
- *realizzare e gestire le nuove forestazioni nel quadro degli adempimenti previsti dal protocollo di Kyoto sulla riduzione dei gas serra, così come impianti forestali dedicati ai nuovi nati ai sensi della vigente normativa nazionale*
- *promuovere attività didattiche finalizzate alla conoscenza, coltivazione, cura di aree verdi quali ad esempio siepi, filari, aree umide, prato delle farfalle, piante monumentali, zone di nidificazione, osservatori della fauna*

Obiettivo prioritario è il mantenimento degli ecosistemi e delle funzionalità ecologiche esistenti, per il potenziamento della rete ecologica, anche attraverso la diversificazione delle produzioni agricole, al fine di favorire la biodiversità e la complessità ambientale

Norma Transitoria:

Nelle more di approvazione del Piano Particolareggiato, la presente norma transitoria e di salvaguardia detta un elenco di divieti e di interventi ammissibili, come stabilito nei commi seguenti:

1) *- fino all'entrata in vigore del Piano Particolareggiato in tutte le aree comprese nel perimetro del Parco delle Roggie sono vietati fatto salvo quanto espresso nel successivo comma:*
   - *nuove edificazione e opere di urbanizzazione (ivi compresi elettrodotti, oleodotti e gasdotti)*

- *nuovi insediamenti anche se conformi ai disposti della L.R. 12/2005 e s.m.i.*
- *installazione di impianti pubblici o di uso pubblico, fatti salvi gli impianti pubblici esistenti e la loro manutenzione*
- *abbattimento di alberi, arbusti e siepi, salvo quanto necessario per esigenze colturali e/o quelle di riqualificazione dei boschi esistenti, previa approvazione di progetto di riqualificazione da parte degli uffici provinciali competenti*
- *movimenti di terra, cave, discariche*
- *interventi che alterino il coefficiente di assorbimento del terreno naturale*
- *viabilità motorizzata esclusa quella a servizio delle attività agricole e quella necessaria a raggiungere i lotti di proprietà nonché quella autorizzata dal Consorzio e dai Comuni*
- *impianti di smaltimento e trattamento dei rifiuti*
- *prelievi di acqua che non siano necessari al miglioramento idrogeologico della zona o alla realizzazione di piccoli ambienti umidi e/o acquatici*
- *la posa di recinzioni fisse, salvo quelle pertinenziali alle abitazioni o a protezione di attività economiche compatibili, comunque da realizzarsi con reti metalliche a maglia variabile che consentano l'attraversamento da parte dei piccoli animali*

2) – sono consentiti, con i limiti di cui al precedente comma 1), i seguenti interventi:

- *la realizzazione di accessori rustici, solamente in riferimento a necessità comprovate da parte di aziende agricole in attività, per i quali verrà rilasciato parere da parte del comune interessato*
- *interventi di messa a dimora di specie autoctone, per incrementare e/o migliorare la dotazione di verde o in funzione di mitigazione paesistica delle strutture esistenti*

opere per il miglioramento dell'accessibilità ciclo-pedonale

- *interventi di conservazione del patrimonio edificato (manutenzione straordinaria, ristrutturazione, risanamento conservativo, restauro) con possibilità di cambio di destinazione d'uso coerente con le finalità del Parco e compatibile con la tipologia dell'edificio*
- *la prosecuzione e/o l'attivazione dell'attività agricola con esclusione degli allevamenti di tipo industriale e le attività florovivaistiche intensive non in piena terra, favorendo ove possibile l'agricoltura biologica, con esclusione di ogni attività che possa provocare inquinamento, in particolare delle acque superficiali, di falda e dell'aria, compatibilmente con le regolari lavorazioni colturali*
- *interventi diretti al miglioramento delle caratteristiche silvo-colturali, con esclusione di colture a rapido accrescimento o di specie esotiche, nonché impianti floro-vivaistici per la produzione di piante ornamentali*
- *il rimboschimento e la forestazione solo con essenze autoctone*
- *recinzioni da realizzarsi con reti o grate metalliche, con maglia a dimensione graduale, di larghezza non inferiore a 10 cm per i primi 30 cm di altezza, altezza massima 120 cm, mascherata da siepi di specie autoctone, i basamenti in cemento dovranno essere totalmente interrati (non sono ammessi basamenti al di sopra del piano di campagna ed esclusivamente a delimitazione delle aree di pertinenza dei fabbricati principali delle aziende agricole esistenti)*
- *la manutenzione della viabilità rurale in funzione delle attività agro-forestali o della fruizione ciclopedonale di tipo naturalistico, didattico e ricreativo*
- *interventi sul reticolo irriguo solo se finalizzati al recupero ambientale e paesistico*

- *manufatti per la realizzazione del progetto di rete ecologica in riferimento alle opere tipo previste dal P.T.C.P.*

TITOLO III - DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE EDIFICABILI

ART. 27 – DESTINAZIONE D'USO – DEFINIZIONE

1. È da intendersi destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per l'area o per l'edificio.
2. Si dice principale la destinazione d'uso qualificante; complementare od accessoria o compatibile la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.
3. I beni culturali oggetto di vincolo specifico ai sensi del DECRETO LEGISLATIVO 22/01/2004, N. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", non possono essere demoliti o modificati senza l'autorizzazione del Ministero e/o dell'Autorità che ha imposto il vincolo. Essi non possono essere adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico od artistico oppure tali da creare pregiudizio alla loro conservazione o integrità.
4. Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole contengono le destinazioni d'uso non ammesse per i vari ambiti e/o per i singoli isolati ed immobili.

Gli usi previsti dal presente piano delle regole, ed in generale dagli atti di Piano, sono articolati in:

a) Funzioni residenziali

a1 - Abitazioni residenziali

a2 - Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere

b) Funzioni commerciali

b1 - Esercizi di vicinato

b2 - Medie strutture di vendita

b3 - Grandi strutture di vendita

c) - Funzioni terziarie

c1 - Pubblici esercizi sino a 50 mq di superficie

c2 - Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario ecc)

c3 - Artigianato di servizio alla famiglia

c4 - Artigianato di servizio all'auto compresa la vendita di autoveicoli

c5 - Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative

c6 - Banche, sportelli bancari e uffici postali

c7 - Attrezzature socio – sanitarie

c8 - Attrezzature per il tempo libero, lo sport

c9 - Attrezzature per lo spettacolo e le fiere

c10 - Complessi direzionali

d) Funzioni produttive e manifatturiere

d1 - Artigianato produttivo, industria e commercio all'ingrosso,

d2 - Depositi e magazzini

e) Funzioni turistico ricettive

e1 - Strutture ricettive, anche all'aria aperta

e2 - Centri congressuali e ville destinate ad accoglienza collettiva cerimonie

f) Funzioni agricole

f1 - Abitazioni agricole

f2 - Impianti e attrezzature per la produzione agricola, e floro-vivai

f3 - Impianti produttivi agro-alimentari

f4 - Strutture agrituristiche

ART. 27.1 (stralciato)

ART. 27.2 (stralciato)

TITOLO IV - NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 28 (stralciato)

ART. 29 – STRADE - STRADE DI LOTTIZZAZIONE – STRADE CONSORZIALI DI SERVIZIO – CESSIONI SEDI STRADALI

Le strade di lottizzazione destinate alla cessione pubblica devono avere una larghezza di almeno m 7,00, esclusi i marciapiedi. In corrispondenza degli incroci stradali dovrà essere previsto uno smusso minimo di m 3,00, calcolato sull'allineamento stradale a partire dal punto di incrocio dell'allineamento stesso, oppure con raccordo circolare di raggio minimo di m 3,00.

Perché una strada pubblica di lottizzazione ottenga l'approvazione comunale, di norma occorre:

a) che la sua larghezza non sia inferiore a m 7,00;

b) che sia dotata di impianti di distribuzione dell'acqua, fognatura, impianto di illuminazione, conformemente alle istruzioni comunali, ed essere allacciata ai condotti pubblici comunali;

c) che non sia a fondo cieco.

E' in facoltà del Comune prescrivere la chiusura, con cancelli apribili, delle vie private non soggette a pubblico passaggio, comunicanti con strade e piazze comunali.

Le strade consorziali, interpoderali e di servizio, devono avere una larghezza di almeno m 3,00; l'autorizzazione all'apertura e all'esercizio di queste strade è concessa dall'Amministrazione Comunale ed è subordinata alla stipula di una convenzione fra l'Amministrazione Comunale e i consorzi e/o i privati proprietari della strada, relativamente alla modalità d'uso e di manutenzione delle strade stesse.

In sede di rilascio del Permesso di Costruire o atto equipollente dovrà essere previsto l'atto unilaterale d'obbligo di cessione gratuita delle sede stradali costituenti la proprietà da perfezionare entro e non oltre il rilascio dell'agibilità ed a questo subordinato.

ART. 30 (stralciato)

ART. 31 – SISTEMAZIONE E RECINZIONE DEGLI SPAZI LIBERI

Gli spazi liberi circostanti gli edifici potranno:

a) negli ambiti residenziali essere delimitati con recinzioni di altezza non superiore a m 2,00, misurato dalla quota della strada antistante;

- sui lati prospettanti su strade, piazze, passi pedonali pubblici o privati e su aree per attrezzature di uso pubblico o di interesse collettivo, le recinzioni dovranno essere costituite da cancellata aperta in muratura aperta grigliata o in rete metallica su muretto di base di altezza non superiore a m 0,50, oppure da siepe;
- il rapporto tra spazi aperti e chiusi della recinzione, ad esclusione della parte di zoccolatura, deve essere pari ad almeno il 50%;
- le recinzioni verso spazi privati non devono avere altezza superiore a m 2,50, da misurarsi dalla quota naturale del terreno del lotto oggetto di intervento.

b) negli ambiti di carattere produttivo:

- su fronte strada:

l'altezza massima deve essere contenuta in m 2,20 da misurarsi dal piano marciapiede stradale, con specchiature a vista sviluppate su tutto il fronte in ragione del 50% della superficie complessiva, cancelli e cancelletti esclusi. I passi carrai non possono essere posizionati sugli smussi e debbono distare dagli incroci stradali come da prescrizioni contenute nel Codice della Strada, del Regolamento d'esecuzione e del Regolamento Edilizio comunale in vigore all'atto della presentazione dell'istanza; i passi carrai possono aprirsi sugli spazi specializzati di parcheggio ma a condizione che non sia alterato il numero del posti auto (p.a.) previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano. I cancelli pedonali debbono essere posizionati a m 5,00 (cinque) minimo dagli incroci stradali. Eventuali coperture non possono sporgere più di cm 5 (cinque) dal filo recinzione.

- su fronti confinanti:

l'altezza massima deve essere contenuta in m 2,70

c) negli ambiti agricoli saranno ammesse solo le recinzioni strettamente necessarie agli edifici e/o manufatti di uso e conduzione agricola, con siepi e/o reti metalliche e con esclusione di opere in muratura o in calcestruzzo;

Nel caso di interventi su recinzioni esistenti aventi un'altezza superiore a quella prevista nei commi precedenti ne è consentito il mantenimento sino ad un'altezza massima di m 2,20, fatti comunque salvi i vincoli di carattere storico ed ambientale di cui alle leggi vigenti.

ART. 32 – EDIFICI NON AGRICOLI IN AMBITO AGRICOLO

Per l'edificato in aree agricole – boschive ed in aree a servizi, con destinazione d'uso in contrasto con le stesse, è ammesso, per una sola volta, un incremento volumetrico finalizzato all'ampliamento e/o sopralzo, ovvero all'adeguamento igienico-sanitario e/o funzionale, nella misura massima del 30% del volume esistente per gli edifici residenziali. E' inoltre consentita l'edificazione di posti auto coperti di pertinenza degli edifici residenziali di cui sopra nella misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione e comunque non oltre i 40 mq di superficie coperta.

L'altezza massima delle costruzioni esistenti, per le quali venga richiesta concessione al sopralzo, in ogni caso non potrà superare i ml 8,50.

I Permessi di Costruire relativi agli incrementi volumetrici di cui sopra non sono rinnovabili.

ART. 33 – FABBRICATI ACCESSORI

(Costituenti pertinenze non qualificabili come nuova costruzione): sono manufatti isolati o esterni, ripostigli, gazebi, tettoie (comunque privi di autonoma utilizzabilità e destinati unicamente a garantire maggior fruibilità al manufatto residenziale a cui accedono inscindibilmente) di servizio funzionale al fabbricato principale.

Dimensioni: ampiezza massima di 40 mq, avente altezza media inferiore a mt. 2,40 interna e altezza massima non superiore a mt. 3,00 all'estradosso della copertura, misurata al colmo.

Può essere realizzato anche a confine, isolato dal manufatto principale. In caso di preesistente accessorio a confine sul fondo attiguo, il nuovo accessorio può essere realizzato unicamente in completa aderenza.

Sono vietate in ogni parte del territorio costruzioni accessorie in lamiera ed in colori che non siano il verde o colori micacei o nella gamma delle terre o tonalità naturali del legno o corten.

Il manufatto pertinenziale deve mantenersi architettonicamente coerente rispetto all'edificio a cui accede.

Questi fabbricati devono rispettare il sistema delle distanze fissato dal piano delle regole, fatto salvo quanto previsto con riferimento alla costruzione a confine, per la quale valgono altresì le norme del codice civile sulle costruzioni a confine ed in aderenza.

Pertanto la costruzione di tali manufatti pertinenziali è ammessa esclusivamente:

- a confine, secondo i dettami del Codice Civile, ed anche isolato dal manufatto principale. In caso di preesistente accessorio a confine sul fondo attiguo, il nuovo accessorio può essere realizzato unicamente in completa aderenza;
- a non meno di 5m dal confine

Ai fabbricati pertinenziali sono assimilate, ad ogni effetto, le autorimesse, secondo le previsioni delle presenti NTA. Tuttavia potranno essere edificate a confine con spazi pubblici o di uso pubblico solo se l'accesso delle stesse non è disposto su uno dei lati esterni della proprietà.

Sul lotto edificato di ogni tessuto, ad esclusione degli areali agricoli, è ammesso, per ciascuna unità abitativa, un unico fabbricato pertinenziale, in aggiunta alla autorimessa. Sui lotti edificati è inoltre ammessa, in aggiunta, la posa di un manufatto in legno ('casetta attrezzi') di matrice non edilizia, non saldamente ancorata al suolo, di dimensioni non superiori a 5 mq e 2,50 mt di altezza, nel rispetto delle distanze valevoli per i fabbricati accessori.

ART. 34 (stralciata)

ART. 35 (stralciata)

ART. 36 – ABROGAZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA PREVISTA NEL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO

Con l'approvazione definitiva del P.G.T. sono abrogate tutte le norme del Regolamento Edilizio vigente che risultano in contrasto con le prescrizioni di cui alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

ART. 37 – INTERVENTI DI AGEVOLAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI ED UNITA' IMMOBILIARI PRIVE DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

Al fine di favorire la creazione di un'effettiva presenza di immobili in grado di accogliere utenti con disabilità, gli indici planivolumetrici fissati nei precedenti articoli, limitatamente agli edifici, o parte di essi, contenenti abitazioni, uffici o spazi terziari comunque denominati rispondenti alle prescrizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, sono incrementati di una percentuale massima del 20% (di Volume, di S.l.p. e di Superficie coperta).

L'incremento percentuale viene valutato in relazione all'effettiva realizzazione delle opere che portano all'eliminazione delle barriere architettoniche e non in relazione alla "adattabilità" futura la quale, ai sensi delle disposizioni vigenti, deve comunque essere dimostrata.

L'incremento percentuale non viene attribuito all'intero edificio ma unicamente a quella unità immobiliare per la quale vengono progettate e realizzate le opere edilizie ed impiantistiche di completo superamento o abbattimento delle barriere architettoniche.

Il progetto allegato alla richiesta di permesso di costruire o all'atto equipollente deve contenere le specifiche verifiche grafico/volumetriche dalle quali risulti l'ambito di applicazione del presente articolo e dalle quali risultino i computi originari e quelli incrementati per effetto della realizzazione delle opere di cui al presente articolo.

I volumi e/o la S.l.p. realizzati con l'abbattimento delle barriere architettoniche non potranno diminuire a seguito di interventi realizzati successivamente al Permesso di costruire e/o atto equipollente originario.

Sono escluse dalle agevolazioni previste dal presente articolo le unità immobiliari che, ai sensi delle disposizioni di legge, devono già garantire la visitabilità e l'accessibilità.

E' fatto obbligo ai richiedenti l'agevolazione prevista dal presente articolo di adottare le prescrizioni tecniche ed installare gli ausili ed accessori per disabili così come normato dalla Legge 9/01/1989, n. 13, D.M. 14/06/1989, n. 236 e L.R. 20/02/1989, n. 6 e s.m.i.

ART. 38 (stralciata)

Tabella A - Quantità urbanistiche dei Piani Attuativi / Permessi di costruire convenzionati

N.B. Tali ambiti sono individuati con numeri progressivi, che per facilità di lettura hanno manutenuto la medesima numerazione del PGT originario, salvo taluni ambiti non riconfermati e non presenti nella tabella seguente.

AMBITI CONVENZIONATI ENTRO AMBITO STORICO ASOC				
Ambito	**Mq St**	**It***	**Cessioni parcheggi pubb. (mq)**	**Ulteriori specificazioni**
Pcc ASOC 2	3138	3,0 mc/mq	900	Sono ammesse destinazioni terziarie sino al 30% della volumetria da edificare. Superficie commerciale max 600 mq di superficie di vendita oltre ai negozi di vicinato
Pcc ASOC 3	1455	3,0 mc/mq	370	Sono ammesse destinazioni terziario/commerciali al piano terra degli edifici
Pcc ASOC 4	639	3,0 mc/mq	163	
Pcc ASOC 5	1648	3,0 mc/mq	420	
Pcc ASOC 6	1424	3,0 mc/mq	360	Sono ammesse destinazioni terziario/commerciali al piano terra degli edifici
Pcc ASOC 9	719	3,0 mc/mq	200	
TOT	***9023***			

Nota – tali quantità andranno verificate con rilievo in sede progettuale

It*: o pari all'esistente se superiore

AMBITI CONVENZIONATI EXTRA AMBITO STORICO ASOC		
Ambito	**Mq St**	**Note**
Pa1	27.716	
PA2	29.382	
Pcc 3	9955	
Pcc 4a	2110	

Pcc 4b	2048	
Pcc 5	14755	
Pcc 9	952	
Pcc 11	4197	
Pcc 12	15430	
Pcc 17	6858	
Pcc 19	8033	
Pcc 22A	1700	It=0,8mc/mq; Aree in cessione: 812 mq di cui 170 mq per servizi pubblici e il rimanente per completamento del sistema infrastrutturale, come da individuazione cartografica
Pcc 22B	6009	It=0,8mc/mq; Sf=2000 mq ed aree in cessione 4009 mq compresa superficie stradale, come da individuazione cartografica
Pcc 23	2094	
Pcc 24	7129	
Pcc P1	1662	Tale ambito comprende, in misura proporzionale in relazione alla Sup. territoriale tra il Pcc1 e Pcc2, parte dell'area extra comparto denominata P1-P2 di 965 mq, destinata a servizi, da attuarsi secondo i dettami delle NTA del Piano.
Pcc P2	1570	Tale ambito comprende, in misura proporzionale in relazione alla Sup. territoriale tra il Pcc1 e Pcc2, parte dell'area extra comparto denominata P1-P2 di 965 mq, destinata a servizi da attuarsi secondo i dettami delle NTA del Piano..
TOT	***149.554***	

Nota – tali quantità andranno verificate con rilievo in sede progettuale