

PIANO DELLE REGOLE

COMUNE DI ARCONATE



1.2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Delibera di adozione del Consiglio Comunale n° 11 del 07.03.2013

Delibera di approvazione del Consiglio Comunale n° 42 del 01.09.2013

Pubblicazione BURL n° 49 Serie Avvisi e Concorsi del 04/12/2013

VICESINDACO:
Silvana Ceriotti

ASSESSORE ALLE POLITICHE DI SVILUPPO URBANISTICO:
Luca Monolo

RESPONSABILE PROCEDIMENTO:
geom. Massimo Miracca

CONSULENTE GENERALE P.G.T.:
prof. arch. Pierluigi Zibetti

PROGETTISTA:
dott. arch. Giorgio Volpi

COLLABORATORI:
dott. arch. Ekaterina Solomatin - dott. ing. Anna Colombo

VAS:
dott. ing. Alberto Rigoni

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

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

ART. 2 – APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

ART. 3 – ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

ART. 4 – PROCEDURE DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

ART. 5 – INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 6 – ALTEZZE E DISTANZE

ART. 7 – AREE DI PERTINENZA

ART. 8 – TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

ART. 9 – OPERE DI URBANIZZAZIONE E ATTUAZIONE PROGETTO DEL SISTEMA AMBIENTALE E DELLA RETE ECOLOGICA

TITOLO II – NORME DI AMBITO

ART. 10 – DIVISIONE IN AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE

ART. 11 – AMBITI DI INTERVENTO

ART. 12 – INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI CON OBBLIGO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA

ART. 13 – ASOC – AMBITO STORICO ORIGINARIO CONSOLIDATO

ART. 14 – NORME GENERALI PER GLI AMBITI DI CARATTERE RESIDENZIALE

ART. 15 – ARC1 - AMBITO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

ART. 16 – ARE1 - AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

ART. 17 – ARE2 - AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE SOGGETTO A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

ART. 18 – AREP - AMBITO DI EDILIZIA ECONOMICO E POPOLARE

ART. 19 – ARAF - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E FUNZIONALE

ART. 20 – APC1 - AMBITO PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO

ART. 21 – APE1 - AMBITO PRODUTTIVO SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO

ART. 22 – NORME GENERALI PER GLI AMBITI AGRICOLI

ART. 22.1 – AA1 - AMBITO AGRICOLO GENERICO

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

ART. 22.3 - AA3 - AMBITO AGRICOLO DI VERDE ECOLOGICO

ART. 22.4 - AVR1 - AMBITO VERDE DI RICOMPOSIZIONE DEL MARGINE URBANO

ART. 23 - AV1 - AMBITI SOGGETTI A REGIME DI VINCOLO

ART. 23.1 - COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA
ART. 24 - AS1 - AMBITO DEI SERVIZI
ART. 24.1 - ASRP – AREA DI RIQUALIFICAZIONE STORICO-AMBIENTALE
“PANPERDUTO”
ART. 24.2 - PA H – SERVIZI SOCIO SANITARI
ART. 25 - AT - AMBITI DI TRASFORMAZIONE
ART. 26 – PARCO DELLE ROGGIE

TITOLO III – DESTINAZIONE D’USO DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE EDIFICABILI

ART. 27 – DESTINAZIONE D’USO - DEFINIZIONE
ART. 27.1 – GRUPPI DI DESTINAZIONE D’USO
ART. 27.2 – GRUPPI DI DESTINAZIONE D’USO OMOGENEI - CONTENUTI

TITOLO IV – NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 28 – CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL’ENERGIA ELETTRICA
ART. 29 – STRADE - STRADE DI LOTTIZZAZIONE – STRADE CONSORZIALI DI SERVIZIO – CESSIONI SEDI STRADALI
ART. 30 – ACCESSI CARRABILI PRIVATI
ART. 31 – SISTEMAZIONE E RECINZIONE DEGLI SPAZI LIBERI
ART. 32 – EDIFICI NON AGRICOLI IN AMBITO AGRICOLO
ART. 33 – FABBRICATI ACCESSORI
ART. 34 – FACCIAE ESPOSTE ALLA PUBBLICA VISTA – RETTIFICA DEGLI ALLINEAMENTI E DEI TRACCIATI STRADALI
ART. 35 – STUDIO GEOLOGICO IDROGEOLOGICO E SISMICO DEL TERRITORIO COMUNALE
ART. 36 – ABROGAZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA PREVISTA NEL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO
ART. 37 – INTERVENTI DI AGEVOLAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI ED UNITA’ IMMOBILIARI PRIVE DI BARRIERE ARCHITETTONICHE
ART. 38 – NORMA TRANSITORIA PER L’AMPLIAMENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI (UTILIZZO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE)

TABELLA - *Quantità urbanistiche dei Piani Attuativi e prescrizioni speciali di attuazione*

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 attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia nonché modifica delle destinazioni d'uso sono soggette alle leggi vigenti, alle presenti norme e, per le parti non contrastanti, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali.

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.

L'edificazione o la trasformazione edilizio/urbanistica del territorio comunale potrà comunque avere luogo solo dopo l'ottenimento del titolo abilitativo previsto per legge o equipollente, ove derivante dalle procedure semplificate previste dalle vigenti leggi.

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 N.T.A. 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 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.

ART. 3

ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Oltre all'attività edilizia libera, di cui all'art. 6 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e all'attività per la realizzazione di opere pubbliche -ove trova applicazione quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale- il presente Piano delle Regole si attua mediante modalità attuative indirette, ovvero:

- Piani Particolareggiati, di cui agli articoli 13 e seguenti della legge 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865;
- Piani per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18.04.1962, n. 167 e successive integrazioni e modificazioni;
- Piani per gli insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971, n. 865;
- Piani di recupero, di cui agli artt. 27, 28 e 31 della legge 5.08.1978, n. 457;
- Piani di lottizzazione convenzionata di cui alla legge 06.08.1967 n. 765;
- Programmi Integrati di Intervento di cui agli artt. 87 e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- ogni altra forma di pianificazione attuativa prevista dalla legislazione nazionale e regionale.

Le tavole del Piano delle Regole indicano gli ambiti entro i quali gli interventi di mutamento urbanistico-edilizi sono obbligatoriamente subordinati alla preventiva approvazione di un piano attuativo, intendendosi per tale uno dei piani sopra elencati fatto salvo quanto stabilito dalle vigenti leggi. In alcuni casi le planimetrie, con apposito simbolo grafico costituito dalla sigla P.A. o P.P. dall'identico numero progressivo di piano, possono indicare l'obbligo di piani attuativi unitari su aree non contigue.

Il perimetro di ASOC (Ambito Storico Originario Consolidato) riportato nelle tavole del Piano delle Regole costituisce individuazione della "zona di recupero" ai sensi dell'art. 27 della legge 5.08.1978, n. 457.

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.

L'intervento diretto è consentito in tutti gli ambiti del territorio comunale ove non sia prescritta la pianificazione urbanistica attuativa. Negli ambiti ove è prescritta la pianificazione urbanistica attuativa, successivamente a questa si applica l'intervento diretto: Permesso di Costruire, Denuncia Inizio di Attività, Segnalazione Certificata di Inizio Attività etc., secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

Ciascuna nell'ambito del proprio campo di applicazione, in merito a tutte le opere che comportino costruzioni e trasformazioni d'uso del suolo e del sottosuolo quali: opere di urbanizzazione, nuove costruzioni anche parziali; demolizione, ristrutturazione, restauro, risanamento, manutenzione straordinaria, mutamento della destinazione d'uso fatto salvo per quanto diversamente stabilito dalla legislazione vigente; costruzione, modificazione e demolizione di manufatti edilizi quali recinzioni, scavi e rilevati; muri di sostegno; cave, depositi di rottami, parcheggi per roulotte o simili, camping, sistemazioni a verde, modificazioni del territorio e del patrimonio boschivo (ad esclusione delle piantagioni e colture di carattere agricolo); apertura e modifica di accessi stradali.

Gli interventi edilizi sono classificati in base alle definizioni di legge vigenti.

In ogni caso, in sede di domanda o comunicazione per richiesta di intervento edilizio (Permesso di Costruire, D.I.A., S.C.I.A. etc.) si dovrà fare riferimento alle definizioni di legge vigenti, integrate da eventuali definizioni specifiche determinate dalla normativa di dettaglio per l'Ambito Storico Originario Consolidato (ASOC) del presente Piano delle Regole.

ART. 4.

PROCEDURE DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

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 di approvazione nonché l'efficacia e l'esecuzione di detti strumenti.

In fase di pianificazione attuativa la quantità minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico da cedere gratuitamente al Comune è così determinata:

- a) per la residenza 32,5 mq ogni 150 mc di volume (V) edificabile;
- b) per i nuovi insediamenti produttivi, industriali e artigianali, il 20% della superficie lorda di pavimento (S.l.p.) edificabile;
- c) per gli insediamenti terziario-commerciali e di servizio, il 100% della superficie lorda di pavimento (S.l.p.) edificabile.

Per il raggiungimento dei minimi di cui sopra, l'Amministrazione Comunale potrà disporre la cessione di aree esterne al perimetro del piano attuativo e già individuate dal Piano delle Regole come aree per servizi pubblici, ovvero potrà disporre la monetizzazione.

In ogni caso, e salvo diversa indicazione dell'allegata Tabella "A", saranno sempre da reperirsi all'interno del Piano Attuativo o nelle sue immediate vicinanze le seguenti quantità minime di parcheggi pubblici:

- 6 mq ogni 150 mc di volume edificabile per la residenza;
- 5% della superficie territoriale del piano attuativo per le attività produttive;
- 50% della s.l.p. edificabile per le attività commerciali, terziario-direzionali, ricettive.

Le aree di cessione obbligatoria potranno essere localizzate diversamente, all'interno del piano attuativo stesso o nelle vicinanze del medesimo, previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale.

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 è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e/o di progetto

- Densità territoriale (ab/mq o ab/ha): **Dt** misura il rapporto tra gli abitanti insediabili negli ambiti di attuazione e la loro superficie territoriale

- 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.I.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, 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.

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 rustici esistenti, i ricoveri delle automobili ed i fabbricati accessori nei limiti di cui alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

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.

Incentivazione ai fini della promozione edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, nonchè ai fini del recupero delle aree degradate e/o dismesse:

- ai sensi e per gli effetti dell'art. 11, punto 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i. nei piani attuativi e nei Permessi di Costruire Convenzionati il Comune si riserva di consentire un incremento volumetrico sino ad un massimo del 15%, a condizione che gli interventi siano conformi ai criteri e agli indirizzi di edilizia bioclimatica e risparmio energetico che la Regione e il Comune, con propri atti, avranno elaborato e approvato. Medesimamente tale incremento volumetrico potrà essere riconosciuto per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana e in iniziative di edilizia residenziale pubblica.

Consistenza volumetrica preesistente anche di fabbricati eventualmente crollati o demoliti:

- negli ambiti ARC1 e ARE1, in recepimento del D.l.69/2013 (Decreto del Fare), 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.

- Superficie per urbanizzazione primaria (mq o ha): **S1** misura la superficie delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria come definite e quantificate dalle presenti norme.

- Superficie per urbanizzazione secondaria (mq o ha): **S2** misura la superficie delle aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, con le relative aree di pertinenza, come definite e quantificate dalle presenti norme.

- 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.

- Edifici e manufatti accessori. Tali manufatti sono definiti e regolati dal vigente Regolamento Edilizio comunale.

- 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. Esemplicativamente, sono considerati tali, ai sensi della Circ. Min. LL.PP. 1918/77, le seguenti installazioni:

- stazioni di trasmissione dati
- stazioni di pompaggio
- gruppi di riduzione o di compressione
- valvole di intercettazione di fluidi e liquidi, canalizzazioni varie
- piccoli serbatoi di stoccaggio o miscelazione fino a mc 8
- pali porta tubi, passerelle
- basamenti, incastellature di sostegno
- attrezzature semifisse per il carico e lo scarico, piani elevatori, nastri trasportatori
- canne fumarie e sistemi di depurazione dei fumi
- canalizzazioni fognarie, vasche di raccolta, trattamento e decantazione.

- Manufatti complementari. Si definiscono per tali tutti i manufatti, gli edifici, le opere costituenti complemento all'edificio o alla costruzione principale quali, ad esempio: berceaux e pergolati, piccoli edifici o costruzioni ornamentali (fino ad un massimo di mq 12,50 lordi) e serre (fino ad un massimo di mq 12,50 lordi), etc.

- Progetto d'insieme - Piano di insieme. Ai fini dell'applicazione delle presenti N.T.A. si intende come tale un elaborato grafico integrativo della documentazione richiesta per le pratiche edilizie nel quale devono essere indicate le disposizione 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.

- Parcheggi, posti auto, box, autorimesse, etc. I presenti manufatti vengono dettagliatamente individuati entro il vigente Regolamento edilizio, al quale si rimanda. In ogni caso: ai fini dell'applicazione delle presenti N.T.A. i manufatti di

cui al presente alinea che non concorrono alla verifica dei parametri planivolumetrici debbono rispondere alle prescrizioni ed alle norme contenute entro il Regolamento edilizio vigente.

- 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.

- Artigianato di servizio. Sono definite come tali tutte le attività iscritte ai relativi albi di categoria il cui esercizio é strettamente connesso con la funzione residenziale. Debbono essere ricomprese anche tutte quelle attività che forniscono, direttamente o indirettamente, servizi alle persone, nonché al mantenimento degli edifici e degli interni degli stessi. A titolo esemplificativo, si ritengono attività di artigianato di servizio le seguenti: arrotini, barbieri, cicloriparatori, decoratori, elettricisti, fotografi, idraulici, istituti di bellezza, palestre ed impianti per la ginnastica estetico-curativa -escluse le attività classificabili come impianti sportivi e quelle comportanti l'utilizzo di apparecchiature particolari (es. pesistica, macchine ginniche plurifunzione, etc.), nonché quelle svolte ai piani superiori al piano terra- laboratori odontotecnici, lavanderie-stirerie-tintorie al servizio del singolo utente e con non più di tre addetti, legatorie, massaggiatori, orafi, panetterie, sarti-sartorie, stuccatori, tappezzeri, vetrai e corniciai - escluse le vetrerie artistiche classificabili come insalubri di II^a classe, agenzie viaggi. Sono comunque escluse le attività insalubri di I^o classe e quelle che pur rientrando nelle categorie suaccennate, comportano lavorazioni nocive ed inquinanti e, in ogni caso, tali da comportare alterazioni alle condizioni dell'intorno residenziale.

ART. 6.

ALTEZZE E DISTANZE

Ove non diversamente specificato nelle norme puntuali dei diversi Ambiti di zona valgono le prescrizioni del presente articolo.

1. Altezze dei vani

L'altezza minima dei vani abitabili, tra pavimento e soffitto, è stabilita dal locale Regolamento di Igiene.

I vani abitabili in sottotetto con soffitto inclinato devono comunque avere un'altezza media ponderale di m 2,70. Per i sottotetti esistenti vengono applicate le norme vigenti in ambito regionale.

Nel solo Ambito Storico Originario Consolidato (ASOC) ed esclusivamente per gli edifici esistenti classificati nelle categorie "Restauro", "Edifici di particolare valore storico e architettonico", "Ristrutturazione edilizia di I° grado", "Ristrutturazione edilizia di II° grado", "Ristrutturazione edilizia di III° grado", è ammesso il mantenimento ed il recupero di vani abitabili con altezza inferiore a quella indicata sempreché non sia inferiore a m 2,50 e si tratti di vani completamente fuoriterza, mentre per tutti gli altri tipi di intervento previsti in tale ambito devono essere comunque applicate le altezze minime del Regolamento Locale di Igiene.

2. Limiti di distanza tra fabbricati

Le distanze minime tra fabbricati per i diversi ambiti funzionali sono stabilite come segue:

- Nucleo di antica formazione (ASOC): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico o architettonico, comunque segnalate dalla tavola di dettaglio in scala 1:1000 di tale ambito

- Ambiti residenziali (ARC1 - ARE1 - ARE2 - AREP): per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. E' altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto, in quest'ultimo caso la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12.

Medesimamente la norma varrà anche per l'ambito di riqualificazione ambientale e funzionale (ARAF) al momento della realizzazione degli edifici di carattere residenziale.

- Ambiti produttivi (ARAF - APC1 - APE1): per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

- Altri ambiti: per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Nel caso vi siano corpi aggettanti aperti o balconi di larghezza superiore a m 1,20 le distanze vanno calcolare dagli stessi, con esclusione del primo 1,20 m.

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

In fase di pianificazione attuativa è facoltà dell'Amministrazione Comunale ammettere distanze inferiori a quelle indicate nelle presenti N.T.A.

In ogni caso sono fatte salve ulteriori distanze minime eventualmente previste dal Regolamento Locale di Igiene.

3. Distanze minime dei fabbricati dalle strade

Per gli interventi ricadenti nell'Ambito Storico Originario Consolidato (ASOC) le distanze dalle strade sono quelle preesistenti nel caso di edifici da mantenere e conservare, mentre per gli edifici di nuova costruzione la distanza dalle strade è determinata dal sedime edificabile individuato nella tavola in scala 1:1000.

Per gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione negli ambiti residenziali e produttivi è prescritta la distanza minima dei fabbricati dalle strade non pedonali, pari a:

- 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

Per gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione negli altri ambiti, ove non espressamente previsto altrimenti, sono prescritte le medesime distanze minime di cui al precedente comma, salvo che per le strade di larghezza inferiore a m 7,00, rispetto alle quali è prescritta una distanza minima pari a m 7,50.

Ai fini dell'applicazione delle norme di cui sopra, la larghezza delle strade è quella risultante dalle tavole del Piano delle Regole o, se maggiore, quella corrispondente alla massima distanza esistente di fatto tra i cigli della strada considerata.

I cigli della strada sono individuati ai sensi dell'art. 3, 1 comma, n. 10 del D.Lgs n. 285/1992 e s.m.i. (Nuovo Codice della Strada).

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

Per i fabbricati esistenti nel caso di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia (con eccezione della demolizione con ricostruzione) per comprovati motivi di intervento per il contenimento del consumo energetico è facoltà di fuoriuscire dalla sagoma dell'edificio su fronte strada per un massimo di cm 5, previo parere dell'Amministrazione Comunale tramite l'Area tecnica, compatibilmente con la salvaguardia della facciata, murature esistenti di qualità architettonica ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio.

Nei soli ambiti residenziali consolidati, e nel caso di preesistenza assolutamente prevalente di fabbricati residenziali già allineati a distanza inferiore o di strada a fondo cieco e/o assimilabile, la distanza dal ciglio stradale può essere determinata, dal Sindaco o dal responsabile del procedimento, in base a tale allineamento preesistente od a seguito di specifica e diversa opportuna motivazione.

In fase di pianificazione attuativa è facoltà dell'Amministrazione Comunale ammettere distanze inferiori a quelle indicate nel presente articolo.

4. Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà

Per gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento attraverso l'edificazione di nuovi volumi, la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione, e comunque non inferiore a m 5.

E' ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- a) 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;
- b) 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.

Nel caso di interventi su edifici esistenti che non comportino l'edificazione di nuovi volumi, si applicano le disposizioni previste dal Codice Civile.

5. Distanza minima dei fabbricati dai limiti di ambito

La distanza minima dai confini di ambito con diversa destinazione è fissata in m 5,00 ad eccezione di eventuali prescrizioni particolari previste per i singoli ambiti.

La costruzione potrà essere realizzata al confine di ambito solo nel caso di aree di rispetto (stradale, cimiteriale, tecnologico etc.) interessanti la medesima proprietà dell'area oggetto di edificazione.

ART. 7.

AREE DI PERTINENZA

Le aree e le relative superfici individuate dagli elaborati grafici degli strumenti di attuazione del Piano delle Regole (piani esecutivi e Permesso di Costruire e/o atto equipollente) che sono servite per il calcolo degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria, costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria dell'intervento e degli edifici realizzati.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo delle superfici lorde di pavimento e di volumetria consentite dai rispettivi indici d'ambito. Le aree di pertinenza territoriale e fondiaria degli edifici già esistenti o realizzati in attuazione del piano, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima concessa.

In mancanza di elementi certi, per la sua determinazione, si considera di pertinenza un'area avente superficie pari alla somma dei seguenti fattori:

- a) il doppio della superficie lorda di ogni piano fuoriterza, con esclusione di portici, logge e balconi;
- b) la superficie lorda di ogni piano seminterrato o parzialmente interrato e del sottotetto agibile.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la ricalcolazione, in caso di ampliamenti e/o nuove costruzioni, con l'applicazione delle norme vigenti all'atto della richiesta.

Ai fini del rilascio del Permesso di costruire e/o atto equipollente è richiesto, in assenza di un preventivo piano di lottizzazione, l'individuazione planivolumetrica delle aree di pertinenza fondiaria.

Nel caso in cui le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento di attuazione del piano, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia mostrino e documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in tutto od in parte l'indice di edificabilità.

Tale vincolo dovrà essere previsto da una apposita convenzione che dovrà essere registrata e trascritta presso la competente Conservatoria e consegnata in copia all'Amministrazione Comunale. Nel caso di frazionamenti successivi all'epoca di edificazione, i lotti liberi o parzialmente liberi potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui non hanno concorso alla determinazione degli indici planivolumetrici dell'edificio originario in base ai nuovi indici di piano vigente al momento del frazionamento e dando esplicita dimostrazione della calcolazione planivolumetrica eseguita.

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 sole specie 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.

OPERE DI URBANIZZAZIONE E ATTUAZIONE PROGETTO DEL SISTEMA AMBIENTALE E DELLA RETE ECOLOGICA

Le opere di urbanizzazione si distinguono in opere di primaria e di secondaria.

Le opere di urbanizzazione primaria, così indicate all'art. 44 della L.R. 12/2005, sono:

- strade;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato.

Le opere di urbanizzazione secondaria, così indicate all'art. 44 della L.R. 12/2005, sono:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore;
- mercati di quartiere;
- presidi per la sicurezza pubblica;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi di quartiere e/o di livello superiore;
- cimiteri;
- spazi di sosta o di parcheggio al servizio delle strutture sopraindicate e in ogni caso di interesse pubblico.

Al fine di dare attuazione al progetto di sistema ambientale e della rete ecologica il 10% dell'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovranno essere destinati al finanziamento delle opere necessarie per la realizzazione di filari e piantumazioni relative al corridoio ecologico primario, al Parco delle Rogghe e al Canale Villorosi, alle ciclopedonali, al "Panperduto" costituenti il progetto di sistema ambientale del Documento di Piano.

TITOLO II
NORME DI AMBITO

ART. 10.

DIVISIONE IN AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE

Nel territorio comunale vengono individuati vari tipi di ambiti di intervento, ai fini della definizione, dell'attuazione e della verifica della disciplina urbanistica.

Tale suddivisione è riportata nelle tavole del presente Piano delle Regole.

Per quanto riguarda le caratteristiche dei manufatti edilizi e, per quanto di competenza, dei manufatti relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, si applicano i disposti relativi contenuti nel Regolamento Edilizio comunale e nelle disposizioni statali e regionali vigenti all'atto di presentazione di ogni singola istanza.

Il perimetro dell'Ambito Storico Originario Consolidato (ASOC), quale nucleo di antica formazione, è riportato sia nella serie di tavole in scala 1 : 2000 dell'intero territorio comunale, sia nella tavola specifica in scala 1:1.000.

Le destinazioni d'uso ammesse sono indicate nei successivi articoli. Ogni destinazione d'uso deve verificare, salva diversa disposizione normativa qui contenuta per ogni singolo ambito, la dotazione di parcheggi pubblici e privati nelle quantità prescritte all'atto dell'attivazione della destinazione d'uso. L'appartenenza delle varie destinazioni d'uso ad un medesimo "gruppo" non ha alcuna attinenza con il computo degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione per i quali si applicano i disposti delle relative deliberazioni dell'Amministrazione in vigore all'atto della presentazione di ogni singola istanza.

La realizzazione di autorimesse, box-auto ed edifici accessori in genere è normata dal Regolamento edilizio comunale nella versione vigente all'atto della presentazione di ogni singola istanza. I predetti manufatti, fino alla concorrenza delle prescrizioni normative non concorrono alla determinazione volumetrica o della S.I.p. ma debbono verificare gli indici ed i rapporti di copertura massima, se ed in quanto previsti dalle presenti N.T.A.

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:

ARC1 - Ambito Residenziale di completamento del tessuto urbano consolidato

ARE1 - Ambito Residenziale di Espansione

ARE2 - Ambito Residenziale di Espansione soggetto a pianificazione attuativa

AREP - Ambito di Edilizia Economico e Popolare

- Ambiti produttivi:

ARAF - Ambito di Riqualificazione Ambientale e Funzionale

APC1 - Ambito Produttivo di Completamento

APE1 - Ambito Produttivo soggetto a Piano Attuativo

- Ambiti Agricoli:

AA1 - Ambito Agricolo generico

AA2 - Ambito Agricolo di rilevante interesse agronomico

AA3 - Ambito Agricolo di verde ecologico

AVRM - Ambito a verde di ricomposizione del margine urbano

- Ambiti soggetti a regime di vincolo:

AV1 - Ambiti soggetti a regime di vincolo

- Ambito dei Servizi:

AS1 - Ambito dei Servizi

ASRP - Area di riqualificazione storico-ambientale "Panperduto"

- Ambiti di Trasformazione:

AT - Ambiti di Trasformazione

ART. 12.

INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI CON OBBLIGO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA

Le tavole del Piano delle Regole individuano gli ambiti nei quali è obbligatoria la pianificazione urbanistica attuativa estesa ad una superficie minima d'intervento coincidente con l'intera area delimitata da perimetro continuo.

In alcuni casi le medesime tavole, con apposito simbolo, possono indicare l'obbligo di utilizzare un piano attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato).

In altri casi possono prescrivere l'obbligo o la possibilità di realizzare un piano attuativo esteso su aree non contigue.

ART. 13.

ASOC – AMBITO STORICO ORIGINARIO CONSOLIDATO

Per quanto concerne tale ambito si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione appositamente redatte.

Ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78, si definisce "Zona di recupero" l'Ambito Storico Originario Consolidato, così come risultante dalla perimetrazione contenuta nelle tavole grafiche del Piano delle Regole.

ART. 14.

NORME GENERALI PER GLI AMBITI DI CARATTERE RESIDENZIALE

- **Destinazioni d'uso:** le norme dei singoli ambiti riportano le destinazioni d'uso ammesse.

- **Indici e prescrizioni tecnologiche:** l'edificazione dovrà avvenire in serie aperta, salvo il caso di preesistente costruzione sul confine di proprietà, nel qual caso il Comune potrà richiedere l'aderenza con soluzione particolare di accostamento dei fabbricati. E' ammessa l'edificazione a confine su uno o più lotti contigui, purché al progetto sia allegata una tavola grafica contenente la sistemazione globale dei lotti contigui; detto elaborato deve essere firmato congiuntamente dai proprietari dei lotti e deve essere accompagnato da atto unilaterale d'impegno sottoscritto dalle parti.

- **Prescrizioni particolari:** solo per le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente Piano di Governo del Territorio, e solo nel caso di comprovato saturamento del rapporto di copertura consentito dalla zona, possono essere ricavate autorimesse private, come prescritto al precedente articolo 10, purché occupino una superficie non superiore al 5% dell'area libera da fabbricati.

- **Recinzioni:** si applicano i disposti contenuti nel Regolamento Edilizio Comunale, nelle norme statali e regionali regolanti la materia vigenti all'atto della presentazione di ogni singola istanza.

- **Norme per le attività' commerciali:** il Permesso di costruire e/o atto equipollente per nuove superfici da adibire alle attività commerciali al dettaglio in sede fissa è subordinata alle seguenti condizioni:

a) - negli ambiti residenziali e nell'Ambito Storico Originario Consolidato:

il dimensionamento delle superfici lorde di vendita commerciali non potrà essere superiore al 50% della S.I.p. massima edificabile, potrà essere attivata unicamente al piano terra o interrato e dovrà essere subordinato alla presenza di aree idonee e compatibili allo scarico delle merci; al fine di agevolare lo stazionamento dei veicoli degli utenti degli spazi commerciali, possono essere recuperati alla funzione di parcheggio anche cortili comuni, entro i quali deve essere opportunamente organizzato l'accesso e lo stazionamento, in tal caso si procede a convenzione;

b) - negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa di carattere residenziale e produttivo: oltre alle precedenti condizioni, al fine di raggiungere l'obiettivo

della dotazione completa dei parcheggi, non potrà essere autorizzata monetizzazione alcuna delle aree a parcheggio di uso pubblico (art. 4).

- Aree destinate a parcheggio delle attività commerciali

Il Permesso di costruire e/o l'atto equipollente per nuove superfici da adibire ad attività commerciali al dettaglio in sede fissa, è subordinata alla disponibilità di una superficie da destinarsi a parcheggio pubblico secondo la normativa seguente:

- negli ambiti residenziali, ad eccezione dell'Ambito Storico Originario Consolidato, le superfici destinate a parcheggio devono essere reperite entro una distanza di accessibilità pedonale dal punto di vendita e la relativa dotazione minima non può essere inferiore a mq 1 ogni mq di superficie di vendita. In caso di dimostrata impossibilità di reperimento dei parcheggi pubblici e previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale (tramite l'area tecnica) per quanto concerne i fabbricati esistenti si prevede la possibilità di monetizzarli;
- negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa di carattere residenziale e produttivo: le aree devono essere reperite nell'ambito del piano esecutivo e contigue ai punti di vendita e la relativa dotazione minima non può essere inferiore a mq 1 per ogni mq di superficie di vendita per esercizi commerciali di dimensioni inferiori ai 150 mq, a mq 2,00 per ogni mq di superficie di vendita per esercizi commerciali isolati o gruppi di esercizi aventi superficie commerciale complessiva di dimensioni superiore ai 150 mq.

ART. 15.

ARC1 – AMBITO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

- **Destinazione d'uso:** le destinazioni d'uso ammesse sono quelle contenute nei gruppi "1" e "2"

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

- a) **indice di fabbricabilità (If):** mc 1,20/mq
- b) **altezza massima (H):** m 8,00
- c) **rapporto di copertura (Rc):** mq/mq 2/5 computato come da norma generale
- d) **posti auto:** 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) **posti auto** per altre destinazioni d'uso ammesse: nel rispetto delle disposizioni statali e regionali vigenti in materia e comunque non inferiori a un posto macchina ogni 150 mc;
- f) **posti auto** per commercio al dettaglio: come da art. 14;
- g) **distanze minime:**
 - dai confini di proprietà: m 5,00, è consentita una distanza inferiore solo a condizione che stipulata con il confinante una convenzione tale da garantire il rispetto della distanza di m 10,00

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.

ART. 16.

ARE1 – AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

- **Destinazione d'uso:** le destinazioni d'uso ammesse sono quelle contenute nei gruppi "1" e "2"

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

- a) **indice di fabbricabilità:** mc 1,00/mq
- b) **altezza massima (H):** m 8,00
- c) **rapporto di copertura (Rc):** mq/mq 2/5 di Sf computato come da norma generale
- d) **posti auto:** 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) **posti auto** per altre destinazioni d'uso ammesse: nel rispetto delle disposizioni statali e regionali vigenti in materia e comunque non inferiori a un posto macchina ogni 150 mc;
- f) **posti auto** per commercio al dettaglio: come da art. 14;
- g) **distanze minime:**
 - dai confini di proprietà: m 5,00, è consentita una distanza inferiore solo a condizione che stipulata con il confinante una convenzione tale da garantire il rispetto della distanza di m 10,00

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.

ART. 17.

ARE2 – AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE SOGGETTO A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

- **Destinazione d'uso:** le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate nei gruppi "1" e "2"

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

- a) **indice di fabbricabilità (It):** volumetria assegnata in "tabella A" di cui alle presenti N.T.A.
- b) **altezza massima (H):** m 8,00
- c) **rapporto di copertura (Rc):** mq/mq 2/5 di Sf computato come da norma generale
- d) **posti auto:** 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) **posti auto** per altre destinazioni d'uso ammesse: nel rispetto delle disposizioni statali e regionali vigenti in materia e comunque non inferiori a un posto macchina ogni 150 mc;
- f) **posti auto** per commercio al dettaglio: come da art. 14;
- g) **distanze minime:**
 - dai confini di proprietà: m 5,00, è consentita una distanza inferiore solo a condizione che stipulata con il confinante una convenzione tale da garantire il rispetto della distanza di m 10,00

Modalità di attuazione

Il rilascio del Permesso di costruire o atto equipollente è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano di Lottizzazione convenzionato. A completa attuazione del P.L., nei termini e modalità previsti dalla convenzione urbanistica stipulata per atto pubblico, le aree sono classificate in ambito "ARE1" e l'edificazione successiva avviene nel rispetto delle norme definite l'ambito residenziale "ARE1".

ART. 18.

- AREP - AMBITO DI EDILIZIA ECONOMICO E POPOLARE

Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle contenute entro i gruppi "1" e "2".

Indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche

a) indice di fabbricabilità (It): volumetria assegnata in "tabella A" delle presenti N.T.A.

b) altezza massima (H): 10,50 m, con tre piani fuori terra

c) rapporto di copertura (Rc): mq/mq 2/5 di Sf, computato come da norma generale

d) parcheggi:

- **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;

- **posti auto** per altre destinazioni d'uso ammesse: nel rispetto delle disposizioni statali e regionali vigenti in materia e comunque non inferiori a un posto macchina ogni 150 mc;

f) distanze:

- dai confini: m 5,00

- tra pareti finestrate: m 10,00

Modalità di attuazione

L'edificazione sarà consentita previo piano particolareggiato o previa approvazione nei modi e forme di legge dei piani di zona di edilizia economica e popolare predisposti ai sensi della legge 18/4/1962 n. 167 e relative modifiche ed integrazioni e secondo le modalità previste dalla legge 22/10/1971 n. 865 e relative modifiche ed integrazioni.

ART. 19.

ARAF – AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E FUNZIONALE

Tale Ambito comprende aree interessate da insediamenti produttivi esistenti inserite in contesti a destinazione prevalentemente residenziale

- **Destinazione d'uso:** le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate nei gruppi "1" e "2"

- **Interventi ammessi:** manutenzione, ristrutturazione edilizia con o senza modifica della destinazione d'uso, ampliamento e sopralzo, demolizione e nuova costruzione

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

a) per insediamenti produttivi esistenti:

- mantenimento della SIp e destinazione d'uso esistente alla data di adozione del presente P.G.T. per interventi edilizi fino alla "ristrutturazione edilizia" a condizione che:

- si inquadri l'operatività dell'intero complesso;
- le opere di adeguamento igienico/sanitario siano tese ad un miglioramento dei livelli di salubrità (interni ed esterni, nei confronti degli ambiti edificati al contorno) con abbattimento dei livelli di inquinamento fonico, liquido ed aeriforme oggi in essere e rilevati

b) per insediamenti su lotti liberi o conseguenti alla demolizione degli insediamenti produttivi esistenti:

- **indice di fabbricabilità (If):** mc 1,20/mq

- **altezza massima (H):** m 8,00

- **rapporto di copertura (Rc):** mq/mq 2/5 computato come da norma generale

- **posti auto:** 1 minimo per 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 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 non inferiori a un posto macchina ogni 150 mc;

- **posti auto** per commercio al dettaglio: come da art. 14;

- **distanze minime:**

- dai confini di proprietà: m 5,00, è consentita una distanza inferiore solo a condizione che stipulata con il confinante una convenzione tale da garantire il rispetto della distanza di m 10,00

Modalità di attuazione

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

ART. 20.

APC1 – AMBITO PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO

- Destinazione d'uso:

Sono ammesse le costruzioni destinate alle attività indicate entro i gruppi "5", "7" e "13" con esclusione dei sistemi per telecomunicazione (antenne, ripetitori, captatori, e simili). Sono ammesse le destinazioni del "gruppo 8" ma limitatamente ai soli "autolavaggi", con le prescrizioni di cui all'articolo 23.

Inoltre:

- le abitazioni annesse alle unità produttive non dovranno superare, singolarmente, la superficie lorda di mq 150
- la superficie destinata all'attività di vendita, ove superi i 1.500,00 mq, é assoggettata alle legge regionali vigenti in materia

- Indici di fabbricabilità e prescrizioni tipologiche:

a) rapporto di copertura massimo (Rc):

- 2/3 computato come da norma generale. Negli insediamenti esistenti alla data di adozione del P.G.T. è ammesso un ampliamento sino alla copertura massima di 2/3;

b) altezza massima (H):

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

c) distanze:

- dal ciglio strada:
 - minimo m 7,50, salvo diverse disposizioni risultanti dalle tavole del Piano delle Regole;
- distanza dai confini:
 - m 5,00 - comunque non inferiore ad 1/2 di H, in caso di ampliamento di edificio esistente è ammessa la contiguità di fatto o convenzionata tra ambiti omogenei;
- tra fabbricati:
 - m 10,00

d) parcheggi interni 1 p.a. ogni 80 mq di S.I.p. per addetti (minimo 5 p.a.) + 1 p.a. ogni 30 mq di S.I.p. destinata ad uffici per addetti

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

Modalità di attuazione

L'attuazione avverrà mediante 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.

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

In tutto l'ambito "APC1" è vietata l'attivazione di lavorazioni che comportino il rischio di "incidente rilevante" così come definito dal D. Min. LL.PP. del 9 maggio 2001 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 contermina.

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

- **Per gli autolavaggi** si applicano i disposti di cui all'articolo 23

Recinzioni

Le recinzioni, a delimitazione dei lotti edificabili, debbono rispettare le seguenti prescrizioni:

a) 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 dei posti auto (p.a.) previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale. 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.

b) su fronti confinanti:

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

ART. 21.

APE1 – AMBITO PRODUTTIVO SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO

- Destinazione d'uso:

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai gruppi: "5", "7", "8", "9" e "13". Ai soli "autolavaggi" si applicano le prescrizioni di cui all'articolo 23. Inoltre:

- le abitazioni annesse alle unità produttive non dovranno superare, singolarmente, la superficie lorda di mq 150

- la superficie destinata all'attività di vendita, ove superi i 1.500,00 mq, é assoggettata alle legge regionali vigenti in materia

Indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche

a) rapporto di copertura massimo (Rc):

- 2/3 computato come da norma generale, con un massimo di superficie lorda di pavimento pari a 1 mq/mq di Sf, in ogni caso complessivamente non superiore a quella assegnata in "tabella A" delle presenti N.T.A.

b) distanza dai confini:

- m 5,00, comunque non inferiore ad 1/2 di H. E' ammessa la contiguità di fatto o convenzionata;

c) distanza dal ciglio strada:

- minimo m 7,50, salvo le prescrizioni di cui al D.M. 2/4/68 o diverse disposizioni risultanti dalle tavole del Piano delle Regole;

d) distanza tra fabbricati:

- m 10,00 min.;

e) parcheggi interni:

- 1 p.a. ogni 80 mq di S.l.p. per addetti (minimo 5 p.a.) + 1 p.a. ogni 30 mq di S.l.p. destinata ad uffici per addetti;

f) verde piantumato interno:

- non inferiore al 5% della Superficie fondiaria;

g) altezza massima (H):

- m 12,00, salvo esigenze tecnologiche determinate da particolari impianti;

h) aree per servizi produttivi:

- in misura pari al 20% della S.L.P. massima edificabile fatto salvo la quantità complessivamente prevista come da prescrizioni della "tabella A" delle presenti N.T.A. La presente norma trova applicazione unicamente entro le aree oggetto di pianificazione esecutiva.

Modalità di attuazione

Il rilascio del Permesso di costruire e/o atto equipollente è subordinato alla preventiva approvazione di un piano di lottizzazione convenzionato, redatto in conformità con quanto prescritto dalle presenti norme e dalle leggi statali e regionali vigenti all'atto della presentazione dell'istanza.

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

In tutto l'ambito "APE1" è vietata l'attivazione di lavorazioni che comportino il rischio di "incidente rilevante" così come definito dal D. Min. LL.PP. del 9 maggio 2001 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 contermina.

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

Recinzioni

Trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 20 delle presenti N.T.A. e al Regolamento Edilizio comunale vigente al momento della presentazione delle istanze.

ART. 22.

- NORME GENERALI PER GLI AMBITI AGRICOLI

Questi ambiti sono destinati all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. In essi si applicano i disposti e gli indici planivolumetrici di cui alle vigenti disposizioni in materia, salvo i disposti di cui ai successivi paragrafi regolanti l'attività antropica nei singoli ambiti.

Edifici esistenti con caratteristiche storico-ambientali

Nel caso di edifici che, in base al Piano delle Regole o a giudizio dell'Amministrazione Comunale, sentito il parere del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, rivestono carattere storico, artistico o ambientale, non è consentito l'ampliamento né la ristrutturazione ma soltanto il ripristino ed il restauro conservativo.

Alberature esistenti

Nelle zone boscate è fatto divieto procedere al taglio a raso. In ogni caso si applicano i disposti di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i. Le alberature abbattute lungo le ripe devono essere ripiantate.

Attuazione del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole si attua negli ambiti agricoli:

- mediante Permesso di Costruire e/o atto equipollente giusti i contenuti di cui agli articoli 59, 60, 61 e 62 del "titolo III - norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura" della L.R. 12/2005 e s.m.i.

AZIENDE ORTO-FLORO VIVAISTICHE

In tutto il territorio comunale, fatti salvi i limiti planivolumetrici già fissati per ogni singolo ambito, è possibile realizzare e/o potenziare le attività orto-floro vivaistiche specializzate. Ogni attività edilizia eccedente la manutenzione ordinaria o straordinaria, il recupero o il risanamento dei manufatti esistenti deve essere preceduta da "piano d'insieme" esteso all'intero ambito di proprietà.

Norme di inquadramento per la progettazione urbanistica

Il "piano d'insieme" deve essere studiato al fine di coordinare le norme estetico/edilizie dell'ambito entro il quale ricadono gli edifici, gli interventi di ristrutturazione e di nuova edificazione finalizzati al potenziamento delle attività florovivaistiche esistenti ed all'inserimento di attrezzature specifiche relative anche alla commercializzazione di prodotti attinenti al settore primario. Il "progetto d'insieme" deve dare, inoltre, dimostrazione di come si procede al rispetto delle legislazione statale e regionale vigente in materia di potenziamento delle aziende agricole.

Indici planivolumetrici

Si applicano integralmente gli indici urbanistici fissati per ogni singolo ambito. I manufatti coperti debbono essere considerati quali "attrezzature ed infrastrutture" giusti i contenuti di cui agli articoli 59, 60, 61 e 62 del "titolo III - norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura" della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Vengono, inoltre, fissati i seguenti parametri:

altezza massima (H): m 6,00

distanze degli edifici e dei manufatti a carattere permanente:

- dalle strade: m 20,00
- dai confini: m 15,00
- dagli edifici posti fuori dall'area di intervento: m 30,00

Destinazioni d'uso

Sono ammesse attrezzature di proprietà o gestione privata destinate ad attività di cui al "gruppo 12".

Accessibilità del pubblico

Pur considerando la superficie di pertinenza quella "d'area aziendale" in essere alla data di adozione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, la parte accessibile al pubblico non potrà superare il 20% della superficie coperta massima comunque realizzabile entro il perimetro dei singoli ambiti.

RECINZIONI

Le recinzioni in ambito agricolo devono rispettare le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale e in ogni caso se realizzate a fronte di strade campestri, consortili e/ vicinali devono distare minimo 4 m dall'asse stradale così come definita dai punti fissi rilasciati dall'UU.TT. Per quanto non meglio specificato, disciplinato o contemplato dal presente articolo, si fa riferimento alla legge regionale vigente in materia.

ART. 22.1.

- AA1 - AMBITO AGRICOLO GENERICO

Destinazioni d'uso

Per la particolare ubicazione rispetto alle aree urbanizzate e/o urbanizzabili e per il loro valore agronomico, è utilizzabile per le funzioni di cui ai gruppi "11" e "12".

Indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche

Nell'ambito "AA1", i coefficienti planivolumetrici sono fissati dagli articoli 59, 60, 61 e 62 del "titolo III - norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura" della L.R. 12/2005 e s.m.i., inoltre, debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

-altezza massima (H):

- 8,00 m, per la sola residenza
- 9,00 m, per gli accessori, salvo impianti tecnologici

-distanza dai confini di proprietà:

- m 10,00
- m 5,00 per la sola residenza

-distanza dalla strada:

- m 10,00
- m 5,00 per la sola residenza

-distanze:

- distanza minima tra edifici per allevamenti ed edifici o previsioni urbanistiche residenziali esterne all'intervento:
 - m 50,00 per allevamenti zootecnici di aziende esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole
 - m 200,00 per allevamenti zootecnici di nuove aziende e per allevamenti suinicoli di aziende esistenti sino a 100 capi
 - m 500,00 per allevamenti suinicoli in genere di potenzialità superiore a 100 capi
- distanza minima degli edifici per allevamenti dai bordi stradali:
 - m 50,00 per allevamenti zootecnici e suinicoli (fino a 100 capi) di aziende esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole
 - m 100,00 per allevamenti zootecnici e suinicoli (oltre 100 capi) di nuove aziende.

E' consentita la localizzazione di attrezzature tecnologiche quali macelli ed impianti di depurazione, con le specificazioni relative a tali impianti contenute al successivo articolo e nel pieno rispetto delle prescrizioni igienico/sanitarie dettate dalla locale ASL in sede progettuale.

ART. 22.2.

- AA2 - AMBITO AGRICOLO DI RILEVANTE INTERESSE AGRONOMICO

Destinazioni d'uso

Per l'alto valore agronomico è destinato eminentemente all'esercizio dell'attività agricola così come indicata entro i gruppi "11", "11/bis" e "12".

Indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche

Nell'ambito "AA2", i coefficienti planivolumetrici sono fissati dagli articoli 59, 60, 61 e 62 del "titolo III - norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura" della L.R. 12/2005 e s.m.i.; inoltre, debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- altezza massima (H):

- 8,00 m, per la sola residenza
- 9,00 m, per altri edifici, salvo impianti tecnologici

- distanza dai confini di proprietà:

- m 10,00
- m 5,00 per la sola residenza

- distanza dalle strade:

- m 10,00
- m 5,00 per la sola residenza

- distanze:

- tra edifici per allevamenti ed edifici o previsioni urbanistiche residenziali esterne all'intervento:

- m 50 per allevamenti zootecnici di aziende esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole
- m 200 per allevamenti zootecnici di nuove aziende
- m 500 per tutti gli allevamenti suinicoli, ad esclusione degli allevamenti familiari sino a 5 capi

- degli edifici per allevamenti dai bordi stradali:

- m 100,00

- dai confini di proprietà:

- m 10,00

E' consentita la localizzazione di:

- attrezzature tecnologiche per la lavorazione e la movimentazione dei prodotti (quali i piani di caricamento, macchine legate alla lavorazione dei prodotti agricoli, sili, siti di deposito e di accumulo, macchinari per la vagliatura, la macinatura il mescolamento, la trancitura, l'essiccazione, etc.);
- attrezzature e manufatti legati agli sviluppi imprenditoriali dell'azienda (quali macelli, allevamenti specializzati -con i limiti di cui agli articoli precedenti- attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, scuderie e impianti per la stabulazione e la cura degli animali, etc.);
- impianti tesi alla tutela dell'ambiente (quali impianti di depurazione, impianti per recupero e lo stoccaggio di biomasse e simili), etc., purché l'intervento non deturpi e non contrasti con l'ambiente circostante.

L'Amministrazione Comunale può indicare, sentito il Responsabile del Procedimento e l'Ufficio di Igiene e Sanità, particolari cautele e prescrizioni per il rilascio del Permesso di Costruire e/o atto equipollente. In ogni caso è condizione

indispensabile che prima della messa in esercizio di macelli ed impianti di depurazione sia realizzato il collegamento alle rete fognaria comunale. Macelli e impianti di depurazione sono ammessi unicamente se correlati e dipendenti dall'attività svolta dall'azienda agricola cui saranno annessi, con tassativa esclusione di qualsivoglia attività svolta per conto terzi o di trattamento di liquami o reflui o rifiuti prodotti da terzi, anche se di tipologia sovrapponibile a quella dell'azienda agricola ricevente (come ad esempio, liquami provenienti da altre aziende agricole, reflui di origine biologica provenienti da attività di spurgo dei pozzi neri, vasche biologiche, fognature, impianti di depurazione, ancorché l'Azienda intenda munirsi delle prescritte autorizzazioni regionali).

In ogni caso dovranno essere rispettate le normative vigenti in materia di attività insalubri, di emissioni in atmosfera, di emissioni di rumori e dovranno essere mantenute congrue distanze tra tali impianti ed eventuali insediamenti, residenziali e non, ad essi circostanti.

I suindicati interventi debbono essere contenuti nel rapporto di copertura massima del 2% della superficie aziendale.

ART. 22.3.

- AA3 - AMBITO AGRICOLO DI VERDE ECOLOGICO

Questo ambito, per la particolare ubicazione rispetto alle aree urbanizzate o urbanizzabili, per la natura dei suoli, per la presenza di elementi naturali importanti e irripetibili e per la funzione ecologica che attualmente svolge, è sottoposto a rigorosa salvaguardia ai fini del generale equilibrio ecologico del contesto ove è ubicato.

Nello stesso sono ammesse soltanto le destinazioni d'uso di cui al gruppo funzionale "11" ma limitatamente alla residenza degli agricoltori e alle attrezzature necessarie per l'attività agricola, esclusi gli interventi classificabili come allevamenti zootecnici e annessi, costruzioni industriali adibite alla prima trasformazione, con gli indici di cui all'ambito "AA2" (*Indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche*), nonché la costruzione di "strade nel verde", sentieri e percorsi pedonali e "attrezzature minime" necessarie per renderle accessibili e fruibili.

In tale ambito è ammessa anche la destinazione di cui al gruppo "9" ma limitatamente alla realizzazione di sistemi a verde attrezzato intercomunale, purché le attrezzature ammesse non contrastino con la primaria funzione ecologica delle aree in oggetto.

Sono escluse tutte le alterazioni e mutazioni di destinazione del suolo ad esclusione di quelle necessarie per una normale attività di mantenimento ed ampliamento delle attività agricole e per le eventuali destinazioni previste al comma precedente. Entro tale ambito non è consentita l'autorizzazione di opere connesse all'apertura e all'esercizio di nuove cave. Per le costruzioni esistenti comprese in tale ambito in contrasto con le destinazioni e le funzioni ammesse, sono consentiti solo lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione.

ART. 22.4.

- AVRVM - AMBITO VERDE DI RICOMPOSIZIONE DEL MARGINE URBANO

Questo ambito comprende le parti del territorio, attualmente destinate ad usi agricoli, poste tra il margine dell'edificato e il limite interno delineato dal nuovo schema di viabilità esterna, per le quali il P.G.T. si propone l'obiettivo di creare le condizioni di realizzazione di aree a verde di ricomposizione del margine urbano attraverso il mantenimento dell'attività agricola conformemente con quanto previsto nella L.R. 12/2005.

Sono ammesse le destinazioni d'uso del gruppo funzionale "11" ma limitatamente alla residenza degli agricoltori e attrezzature necessarie per l'attività agricola, nonché la costruzione di "strade nel verde", sentieri e percorsi pedonali e "attrezzature minime" necessarie per renderle accessibili e fruibili, esclusi gli interventi classificabili come allevamenti zootecnici e annessi e le costruzioni industriali adibite alla prima trasformazione. In tale ambito è ammessa anche la destinazione di cui al gruppo "9" limitatamente alla realizzazione di sistemi a verde attrezzato intercomunale, purché le attrezzature ammesse non contrastino con la funzione agricola delle aree in oggetto.

Sono escluse tutte le alterazioni e mutazioni di destinazione del suolo ad esclusione di quelle necessarie per una normale attività di mantenimento ed ampliamento delle attività agricole e per le eventuali destinazioni previste al comma precedente. Per le costruzioni esistenti comprese in tale ambito in contrasto con le destinazioni e le funzioni ammesse, sono consentiti solo lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche

Nell'ambito "AVRVM", i coefficienti planivolumetrici sono fissati dagli articoli 59, 60, 61 e 62 del "titolo III - norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura" della L.R. 12/2005 e s.m.i.; inoltre, debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- **altezza massima (H):**
 - 8,00 m, per la sola residenza
 - 9,00 m, per altri edifici, salvo impianti tecnologici
- **distanza dai confini di proprietà:**
 - m 10,00
- **distanza dalle strade:**
 - m 10,00 da strade consorziali
 - m 20,00 da tutte le altre strade
- **distanza dal limite di ambito:**
 - m 50,00 per le attrezzature e infrastrutture produttive
 - m 150,00 per allevamenti, concimaie, silos
- **distanze:**
 - tra edifici per allevamenti ed edifici o previsioni urbanistiche residenziali esterne all'intervento:
 - m 50 per allevamenti zootecnici di aziende esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole
 - m 200 per allevamenti zootecnici di nuove aziende
 - m 500 per tutti gli allevamenti suinicoli, ad esclusione degli allevamenti familiari sino a 5 capi
 - m 100,00 dai bordi stradali per gli edifici destinati all'allevamento

ART. 23.

AV1 - AMBITI SOGGETTI A REGIME DI VINCOLO

Tale ambito comprende le aree destinate alla protezione di infrastrutture comunali e sovracomunali.

Esso si suddivide in:

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, così 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. 24/2004 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 carburante potranno essere ubicati solo ed esclusivamente lungo la Strada Provinciale SP34. Nelle rimanenti aree e fasce è 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 SECONDO I CRITERI E GLI INDIRZZI DELLA D.G.R. DEL 28 MAGGIO 2008 N. 8/7374 E S.M.I*", in particolare la Relazione comprendente le Norme Geologiche di Piano e le tavole illustrative allegate, il tutto costituente parte integrante del P.G.T.

ART. 24.

AS1 - AMBITO DEI SERVIZI

Destinazioni d'uso

L'ambito è destinato alla realizzazione delle attrezzature elencate nei gruppi "9", "10" e "13".

Questo ambito comprende le parti del territorio riservate per le attrezzature pubbliche e di interesse generale. Sono sia di proprietà comunale, così di enti ed istituzioni di interesse pubblico, sia di privati.

La destinazione d'uso principale è quella di tutti i servizi alla persona compatibili con la residenza, di carattere sportivo, sociale, assistenziale, culturale e per il tempo libero, così come meglio ulteriormente specificato nel Piano dei Servizi.

Salva diversa indicazione contenuta nel Piano dei Servizi le aree e le opere previste non sono necessariamente sottoposte all'espropriazione in quanto possono essere realizzate 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 parametri dimensionali e le modalità di accesso per l'uso pubblico da parte dell'utenza collettiva.

L'uso pubblico delle aree destinate ad attrezzature religiose nonché le aree a servizi costituenti il compendio di dette attrezzature è garantito dalla gestione diretta da parte degli Enti istituzionalmente competenti.

Fino all'attuazione della destinazione specifica è ammessa la continuazione dell'attività esistente alla data di adozione del presente P.G.T.

Indici:

If	=	2,00 mc/mq
H	=	10,50 ml
Rc	=	50%

Prescrizioni speciali:

Ove la realizzazione e la gestione di servizi e/o impianti nell'ambito AS1 possa essere concessa a persone fisiche oppure a persone giuridiche di diritto privato, il Permesso di Costruire sarà rilasciato previa stipulazione di specifica convenzione che garantisca l'uso pubblico.

Impianti Tecnologici (IT)

Il Piano delle Regole individua, con apposito segno grafico, i servizi tecnologici o gli impianti tecnologici (IT). Entro le predette aree trovano collocazione le destinazioni d'uso di cui ai gruppi 13 e 14. I singoli progetti esecutivi delle opere di interesse collettivo definiscono i parametri planivolumetrici e, prima del rilascio del Permesso di costruire e/o dell'atto equipollente, sono approvati dal Consiglio Comunale, nei modi e nelle forme di legge andando a costituire specificazione alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

ART. 24.1

ASRP – AREA DI RIQUALIFICAZIONE STORICO-AMBIENTALE “PANPERDUTO”

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, andando a costituire specificazione attuativa alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

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. 24.2

PA H – SERVIZI SOCIO SANITARI

- Destinazioni d'uso:

Destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate entro il "gruppo 10"

- 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)**

- mq/mq 2/5 di Sf, computato come da norma generale;

d) **parcheggi:**

- **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;

- **posti auto per** altre destinazioni d'uso ammesse: nel rispetto delle disposizioni statali e regionali vigenti in materia e comunque non inferiori a un posto macchina ogni 150 mc;

- **posti auto per** commercio al dettaglio: come da art. 14;

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.

L'edificazione delle costruzioni residenziali dovrà avvenire o contemporaneamente alle costruzioni delle attrezzature socio-sanitarie od in tempi successivi.

Le tavole grafiche del Piano delle regole riportano sia le aree quale ambito H per i servizi sociosanitari che le aree a servizi dei medesimi, che devono essere attrezzate nei modi e nelle forme che verranno convenzionalmente fissate dalla pianificazione di dettaglio.

Le predette aree non concorrono alla verifica delle dotazioni di servizi a livello cittadino.

ART. 25.

AT - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Ai soli fini dell'inquadramento delle scelte di pianificazione urbanistica condotte dal Comune di Arconate, le tavole del Piano delle Regole individuano con apposita simbologia gli ambiti di trasformazione di cui al Documento di Piano.

Il Piano delle Regole non determina, in tali aree, nessuna previsione urbanistica né altra indicazione conformativa o prescrittiva di qualunque genere, essendo posta a capo al Documento di Piano ogni competenza sulle aree di trasformazione (art. 8 L.R. 12/2005 e s.m.i.).

Per quanto concerne tali aree, individuate e delimitate con apposito perimetro, dovranno essere attuate mediante Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento.

Il Documento di Piano propone la disciplina edificatoria e d'uso degli ambiti di trasformazione, in allegato si ripropongono le indicazioni in esso previste, così come da schede in allegato alle presenti norme e specifico riepilogo di cui alla Tabella A.

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 agli ambiti AA2 e AA3 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*
- *tutelare i paesaggi con presenze monumentali, dell'antica architettura rurale, degli opifici storici, dell'equipaggiamento tradizionale (i percorsi, le cappelle votive, i lavatoi, le reti irrigue, i fontanili, etc.)*
- *conservare i territori prossimi ai corpi idrici coniugando le esigenze naturalistiche e fruibili*
- *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. (Repertorio B)

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 "principali" previste ed ammesse per i vari ambiti e/o per i singoli isolati ed immobili.
5. Le destinazioni d'uso principali sono indicate nei "gruppi" omogenei entro i quali, accanto alla destinazione d'uso "principale" si indicano le destinazioni complementari, quelle compatibili, quelle che integrano e che rendono possibile la destinazione d'uso principale. Le rimanenti destinazioni d'uso non esplicitamente indicate nel gruppo omogeneo ma ricadenti nei rimanenti gruppi omogenei debbono essere considerate "non ammissibili", ai sensi e per gli effetti della L.R. 12/2005 e s.m.i.

ART. 27.1

GRUPPI DI DESTINAZIONE D'USO

Al fine dell'applicazione delle previsioni di P.G.T. le destinazioni d'uso sono riunite secondo i seguenti "gruppi":

- gruppo 1 - residenza
- gruppo 2 - residenza ad elevata concentrazione
- gruppo 3 - terziario
- gruppo 4 - commercio
- gruppo 5 - produzione ad alta densità
- gruppo 6 - produzione a bassa densità
- gruppo 7 - produzione in ambiti ad altra destinazione prevalente
- gruppo 8 - distributori carburanti
- gruppo 9 - tempo libero
- gruppo 10 - assistenza
- gruppo 11 - settore primario
- gruppo 11/bis - settore primario
- gruppo 12 - florovivaismo
- gruppo 13 - servizi tecnologici
- gruppo 14 - servizi tecnologici altri
- gruppo 15 - fasce di rispetto stradali

Entro ciascun gruppo omogeneo il mutamento della destinazione d'uso non comporta una variazione del "fabbisogno globale di servizi collettivi" con la sola esclusione della verifica delle dotazioni di "parcheggi di uso collettivo". Per la determinazione delle superfici a parcheggio e/o dei posti auto di uso privato e/o collettivo si fa riferimento al corrispondente articolo delle N.T.A. del Piano delle Regole in vigore all'atto delle singole richieste e/o comunicazioni.

Le aree a parcheggio minime possono essere reperite nei modi e nelle forme fissate dalle disposizioni regionali e locali in vigore all'atto dell'attivazione della nuova destinazione d'uso. In caso di dimostrata impossibilità di reperimento delle aree in sito la dotazione di aree a parcheggio potrà essere verificata in altra proprietà idonea ovvero si potrà procedere alla monetizzazione secondo i parametri fissati dall'Amministrazione comunale.

ART. 27.2

GRUPPI DI DESTINAZIONE D'USO OMOGENEI - CONTENUTI

I gruppi di destinazione d'uso contengono al loro interno le seguenti destinazioni:

- gruppo 1 - RESIDENZA
 - residenza
 - uffici professionali, limitatamente al 50% max. della S.I.p. massima realizzabile
 - attività di ristorazione, di somministrazione di cibi e bevande (ristoranti, bar, etc.)
 - commercio, fino al raggiungimento dei limiti di "vicinato"
 - terziario amministrativo: agenzie e sportelli bancari
 - artigianato di servizio
 - parcheggi coperti o scoperti, parcheggi pluripiano
 - verde di pertinenza, piccoli manufatti ornamentali, giardini e parchi privati
 - attrezzature di interesse collettivo
 - verde attrezzato di uso collettivo
 - verde pubblico anche attrezzato
 - delegazioni comunali, uffici pubblici o di uso pubblico
 - attrezzature religiose e per il culto, sedi di associazioni ed enti

- gruppo 2 - RESIDENZA ad elevata concentrazione
 - residenza
 - uffici professionali, limitatamente al 50% max. della S.I.p. massima realizzabile
 - attività di ristorazione, di somministrazione di cibi e bevande (ristoranti, bar, etc.)
 - attività ricettive, alberghi, residence, altre attività ricettive anche in multiproprietà
 - commercio, fino al raggiungimento dei limiti di "vicinato"
 - commercio, fino al raggiungimento del livello di "media struttura di vendita"
 - terziario amministrativo: agenzie e sportelli bancari
 - laboratori di analisi e di ricerca, sedi di associazioni, partiti, enti
 - centri sanitari, hospital day, centri prelievi, centri estetici
 - giardini e parchi privati
 - servizi privati di interesse collettivo
 - verde di pertinenza, piccoli manufatti ornamentali
 - attrezzature religiose e per il culto
 - pubblici servizi quali poste, protezione civile, centraline e sedi di società per telecomunicazioni (con esclusione di antenne ripetitrici e sistemi di trasmissione via etere), Enel e simili
 - biblioteche e mense
 - uffici pubblici o di uso pubblico, delegazioni comunali
 - attrezzature e servizi di interesse collettivo
 - parcheggi coperti o scoperti, parcheggi pluripiano
 - opere pubbliche e/o di interesse collettivo
 - attrezzature sportive pubbliche o di uso pubblico, palestre pubbliche, impianti sportivi all'aperto
 - verde attrezzato di uso collettivo
 - verde pubblico anche attrezzato
 - parchi urbani

- gruppo 3 - TERZIARIO
 - attività di ristorazione, di somministrazione di cibi e bevande (ristoranti, bar, etc.)
 - attività ricettive, alberghi, residence, altre attività ricettive anche in multiproprietà

- commercio, fino al raggiungimento del livello di "media struttura di vendita"
- terziario amministrativo: sedi, agenzie e sportelli bancari, uffici di imprese non organicamente inseriti nei complessi produttivi, sedi di assicurazioni
- centri elaborazione dati e simili
- complessi di calcolo e ricerca
- servizi per le industrie o le attività produttive
- laboratori di analisi e di ricerca
- depositi autonomi e non collegati funzionalmente alla attività produttiva
- depositi per il commercio all'ingrosso
- artigianato di servizio
- servizi per le aziende
- sale conferenze
- centri congressi
- attività di spettacolo al chiuso, cinema, teatri, discoteche, dancing, sale da ballo, sale da gioco
- palestre, club ginnici, club privati
- centri sanitari, hospital day, centri prelievi
- residenza per il personale di custodia
- giardini e parchi privati
- servizi privati di interesse collettivo
- pubblici servizi quali poste, protezione civile, centraline e sedi di società per telecomunicazioni (con esclusione di antenne ripetitrici e sistemi di trasmissione via etere), Enel e simili
- delegazioni comunali
- uffici pubblici o di uso pubblico
- sedi di associazioni ed enti
- biblioteche e mense
- attrezzature religiose e per il culto
- parcheggi coperti o scoperti, parcheggi pluripiano
- attrezzature e servizi di interesse collettivo
- opere pubbliche e/o di interesse collettivo
- impianti sportivi all'aperto
- verde attrezzato di uso collettivo
- verde pubblico anche attrezzato
- parchi urbani
- distributori di carburanti, gpl, metano
- autonome attività commerciali legate all'auto ed all'automobilista
- servizi per l'auto e l'automobilista

-gruppo 4 - COMMERCIO

- commercio, fino al raggiungimento dei limiti di "vicinato"
- commercio, fino al raggiungimento del livello di "media struttura di vendita"
- commercio, fino al raggiungimento del livello di "grande struttura di vendita"
- commercio, fino al raggiungimento del livello di "centro commerciale"
- terziario commerciale: attività di vendita diverse dal commercio al dettaglio;
- sono inoltre ricomprese le forme speciali di vendita al dettaglio:
 - la vendita a favore di dipendenti da parte di enti o imprese, pubblici o privati, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati nonché vendita nelle scuole, negli ospedali e nelle strutture militari esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo di accedervi;
 - la vendita per mezzo di apparecchi automatici;
 - la vendita per corrispondenza o tramite televisione, o altri, sistemi di comunicazione;
 - la vendita presso il domicilio dei consumatori o in altra sede diversa dalle

aree pubbliche;

- concessionarie per autoveicoli
- commercio di mobili e componenti d'arredo
- commercio di materiali edili e similari
- commercio all'ingrosso, depositi per il commercio all'ingrosso
- centri elaborazione dati e simili, complessi di calcolo e ricerca
- uffici professionali, limitatamente al 40% max. della S.l.p. massima realizzabile
- attività di ristorazione, di somministrazione di cibi e bevande (ristoranti, bar, etc.)
- attività ricettive, alberghi, residence, altre attività ricettive anche in multiproprietà
- artigianato di servizio
- sale conferenze, centri congressi
- plessi scolastici, laboratori, palestre, aule normali e speciali
- sedi di associazioni ed enti
- servizi privati di interesse collettivo
- attività per la ricreazione ed il tempo libero
- attività di spettacolo al chiuso, cinema, teatri
- palestre, club ginnici, club privati
- attrezzature sanitarie di tipo non ospedaliero
- residenza per il titolare o il personale di custodia
- parcheggi coperti o scoperti, parcheggi pluripiano
- uffici pubblici o di uso pubblico
- delegazioni comunali
- attrezzature e servizi di interesse collettivo
- opere pubbliche e/o di interesse collettivo
- attrezzature sportive pubbliche o di uso pubblico, palestre pubbliche, impianti sportivi all'aperto
- attività di spettacolo all'aperto
- verde attrezzato di uso collettivo
- verde pubblico anche attrezzato, parchi urbani
- autonome attività commerciali legate all'auto e all'automobilista, servizi per l'auto e l'automobilista

-gruppo 5 - PRODUZIONE ad alta densità

- attività produttive industriali ed artigianali classificate di 1' e 2' classe
- studi e complessi radiotelevisivi e simili
- artigianato di servizio
- insediamenti per autotrasportatori
- autotrasporti e depositi per autocorriere
- autonoleggio
- uffici centrali delle aziende, uffici direzionali legati all'attività principale
- servizi per la produzione, servizi per le aziende
- centri elaborazione dati e simili, complessi di calcolo e ricerca
- laboratori di analisi e di ricerca
- servizi per le industrie o le attività produttive
- magazzini e depositi collegati all'attività principale
- depositi autonomi e non collegati funzionalmente alla attività produttiva
- commercio, fino al raggiungimento dei limiti di "vicinato"
- concessionarie per autoveicoli
- commercio di mobili e componenti d'arredo
- commercio di materiali edili e similari
- spazi di vendita (sia all'ingrosso che al minuto) e di somministrazione di cibi e bevande al servizio delle zone produttive
- sedi di associazioni ed enti

- residenza pertinenziale alle strutture produttive già insediate
- parcheggi coperti o scoperti, parcheggi pluripiano
- uffici pubblici o di uso pubblico
- attrezzature e servizi di interesse collettivo
- opere pubbliche e/o di interesse collettivo, pubblici servizi quali poste, protezione civile, centraline e sedi di società per telecomunicazioni (con esclusione di antenne ripetitrici, e sistemi di trasmissione via etere), Enel e simili
- parchi urbani
- distributori di carburanti, gpl, metano auto-officine, carrozzerie e simili
- autolavaggi
- autonome attività commerciali legate all'auto e all'automobilista, servizi per l'auto e l'automobilista

-gruppo 6 - PRODUZIONE a bassa densità

- attività produttive industriali e artigianali di 1' classe (con limitazioni*) e di 2' classe
 - concessionarie per autoveicoli
 - commercio di mobili e componenti d'arredo
 - commercio di materiali edili e similari
 - autotrasporti e depositi per autocorriere
 - insediamenti per autotrasportatori
 - autonoleggio
 - studi e complessi radiotelevisivi e simili
 - artigianato di servizio
 - sportelli bancari e simili
 - servizi per la produzione, servizi per le aziende
 - centri elaborazione dati e simili, complessi di calcolo e ricerca
 - laboratori di analisi e di ricerca
 - magazzini e depositi collegati all'attività principale
 - residenza pertinenziale all'attività principale
 - uffici centrali delle aziende, uffici direzionali legati all'attività principale
 - parcheggi coperti o scoperti, parcheggi pluripiano
 - servizi privati di interesse collettivo
 - attrezzature e servizi di interesse collettivo con esclusione di asili nido, scuole, case di riposo, strutture sanitarie e tutto quanto può ospitare fasce sensibili della popolazione
 - uffici pubblici o di uso pubblico
 - opere pubbliche e/o di interesse collettivo con esclusione di asili nido, scuole, case di riposo, strutture sanitarie e tutto quanto può ospitare fasce sensibili della popolazione
 - verde attrezzato di uso collettivo
 - verde pubblico anche attrezzato, parchi urbani
 - distributori di carburanti, gpl, metano, auto-officine, carrozzerie e simili
 - autonome attività commerciali legate all'auto ed all'automobilista
 - servizi per l'auto e l'automobilista, autolavaggi

* E' esclusa la possibilità di insediamento delle seguenti attività produttive:

- centrali termoelettriche (insalubre di I^a classe ai sensi del DM 5/9/94);
- attività di galvanotecnica, galvanoplastica, galvanostesia (insalubre di I^a classe ai sensi del DM 5/9/94);
- impianti e laboratori nucleari; impianti nucleari di potenza e di ricerca; impianti per il trattamento dei combustibili nucleari; impianti per la preparazione, fabbricazione di materie fossili e combustibili nucleari; laboratori ad alto livello di attività (insalubre di I^a classe ai sensi del DM 5/9/94);
- inceneritori (insalubre di I^a classe ai sensi del DM 5/9/94);

- industrie chimiche: produzioni anche per via petrolchimica (insalubre di I^a classe ai sensi del DM 5/9/94), ad eccezione di quelle già insediate alla data di approvazione del presente Piano delle Regole, con possibilità di ampliamento realizzabile solo all'interno delle attuali aree di proprietà, se ricomprese in ambito produttivo dal presente Piano delle Regole;
 - raffinerie di Petrolio (insalubre di I^a classe ai sensi del DM 5/9/94);
 - fonderie di seconda fusione (insalubre di II^a classe ai sensi del DM 5/9/94);
 - impianti e laboratori nucleari: laboratori a medio e basso livello di attività (insalubre di II^a classe ai sensi del DM 5/9/94);
 - le attività industriali regolate dal DPR 175/1988 e successive modifiche, di attuazione della direttiva della Comunità Europea n. 82/501, comportanti rischio di incidenti di particolare rilevanza (Direttiva Seveso);
 - tutte quelle attività industriali che l'Amministrazione Comunale, con provvedimento motivato, riterrà in contrasto con le caratteristiche dell'ambito.
- gruppo 7 - PRODUZIONE in ambiti ad altra destinazione prevalente
- produzione classificate di 1' e 2' classe con particolari limitazioni che rispettino i limiti inquinologici (fonici, aeriformi, liquidi) dell'ambito in cui é inserita *
 - concessionarie per autoveicoli
 - commercio di mobili e componenti d'arredo
 - autonoleggio
 - studi e complessi radiotelevisivi e simili
 - artigianato di servizio
 - uffici centrali delle aziende, uffici direzionali legati all'attività principale
 - servizi per la produzione, servizi per le aziende, sportelli bancari e simili
 - centri elaborazione dati e simili, complessi di calcolo e ricerca
 - laboratori di analisi e di ricerca
 - magazzini e depositi collegati all'attività principale, commercio fino al raggiungimento dei limiti di "vicinato"
 - spazi di vendita (sia all'ingrosso che al minuto) e di somministrazione di cibi e bevande al servizio delle zone produttive
 - residenza pertinenziale all'attività principale
 - parcheggi coperti o scoperti, parcheggi pluripiano
 - uffici pubblici o di uso pubblico
 - attrezzature e servizi di interesse collettivo con esclusione di asili nido, scuole, case di riposo, strutture sanitarie e tutto quanto può ospitare fasce sensibili della popolazione
 - opere pubbliche e/o di interesse collettivo con esclusione di asili nido, scuole, case di riposo, strutture sanitarie e tutto quanto può ospitare fasce sensibili della popolazione
 - pubblici servizi quali poste, protezione civile, centraline e sedi di società per telecomunicazioni (con esclusione di antenne ripetitrici, e sistemi di trasmissione via etere), Enel e simili
- * E' esclusa la possibilità di insediamento delle seguenti attività produttive:
- centrali termoelettriche (insalubre di I^a classe ai sensi del DM 5/9/94);
 - attività di galvanotecnica, galvanoplastica, galvanostesia (insalubre di I^a classe ai sensi del DM 5/9/94);
 - impianti e laboratori nucleari; impianti nucleari di potenza e di ricerca; impianti per il trattamento dei combustibili nucleari; impianti per la preparazione, fabbricazione di materie fossili e combustibili nucleari; laboratori ad alto livello di attività (insalubre di I^a classe ai sensi del DM 5/9/94);
 - inceneritori (insalubre di I^a classe ai sensi del DM 5/9/94);

- industrie chimiche: produzioni anche per via petrolchimica (insalubre di I^a classe ai sensi del DM 5/9/94), ad eccezione di quelle già insediate alla data di approvazione del presente Piano delle Regole, con possibilità di ampliamento realizzabile solo all'interno delle attuali aree di proprietà, se ricomprese in ambito produttivo dal presente Piano delle Regole;
 - raffinerie di Petrolio (insalubre di I^a classe ai sensi del DM 5/9/94);
 - fonderie di seconda fusione (insalubre di II^a classe ai sensi del DM 5/9/94);
 - impianti e laboratori nucleari: laboratori a medio e basso livello di attività (insalubre di II^a classe ai sensi del DM 5/9/94);
 - le attività industriali regolate dal DPR 175/1988 e successive modifiche, di attuazione della direttiva della Comunità Europea n. 82/501, comportanti rischio di incidenti di particolare rilevanza (Direttiva Seveso);
 - tutte quelle attività industriali che l'Amministrazione Comunale, con provvedimento motivato, riterrà in contrasto con le caratteristiche dell'ambito.
- gruppo 8 - DISTRIBUTORI CARBURANTI
- distributori di carburanti, gpl, metano, auto-officine, carrozzerie e simili
 - autonome attività commerciali legate all'auto e all'automobilista
 - servizi per l'auto e l'automobilista
 - servizi privati di interesse collettivo
 - autonoleggio, autolavaggi
 - residenza per il personale di custodia
 - parcheggi coperti o scoperti, parcheggi pluripiano
- gruppo 9 - TEMPO LIBERO
- sale conferenze con annesse attività di ristorazione, di somministrazione di cibi e bevande (ristoranti, bar, etc.)
 - centri congressi con annesse attività ricettive, alberghi
 - attività per la ricreazione ed il tempo libero
 - attività di spettacolo al chiuso, cinema, teatri, ospedali, cliniche, case di cura
 - attrezzature sanitarie di tipo non ospedaliero
 - sale da ballo, sale da gioco, palestre, club ginnici, club privati
 - attività di spettacolo all'aperto
 - giardini e parchi privati
 - sedi di associazioni ed enti, attrezzature e servizi di interesse collettivo
 - residenza per il personale di custodia
 - parcheggi coperti o scoperti, parcheggi pluripiano
 - servizi privati di interesse collettivo
 - uffici pubblici o di uso pubblico
 - pubblici servizi quali poste, protezione civile, centraline e sedi di società per telecomunicazioni (con esclusione di antenne ripetitrici, e sistemi di trasmissione via etere), Enel e simili
 - opere pubbliche e/o di interesse collettivo
 - attrezzature sportive pubbliche o di uso pubblico, palestre pubbliche
 - impianti sportivi all'aperto
 - verde attrezzato di uso collettivo, verde pubblico anche attrezzato, parchi urbani
- gruppo 10 - ASSISTENZA
- ospedali, cliniche, case di cura, centri sanitari, hospital day, centri prelievi
 - attrezzature sanitarie di tipo non ospedaliero
 - case per anziani, centri socio-assistenziali
 - laboratori di analisi e di ricerca, complessi di calcolo e ricerca
 - commercio, fino al raggiungimento dei limiti di "vicinato"

- attività ricettive, alberghi, residence, altre attività ricettive anche in multi-proprietà
- attività di ristorazione, di somministrazione di cibi e bevande (ristoranti, bar, etc.)
- mense aziendali
- sedi di associazioni, partiti, enti
- biblioteche, sale conferenze, centri congressi
- club ginnici
- residenza pertinenziale alle strutture principali
- servizi privati di interesse collettivo
- attrezzature e servizi di interesse collettivo
- parcheggi coperti o scoperti, parcheggi pluripiano
- opere pubbliche e/o di interesse collettivo
- uffici pubblici o di uso pubblico, delegazioni comunali
- attrezzature sportive pubbliche o di uso pubblico, palestre pubbliche
- scuole, plessi scolastici, laboratori, palestre, aule normali e speciali
- pubblici servizi quali poste, protezione civile, centraline e sedi di società per telecomunicazioni (con esclusione di antenne ripetitrici, e sistemi di trasmissione via etere), Enel e simili
- verde attrezzato di uso collettivo, verde pubblico anche attrezzato, parchi urbani

-gruppo 11 - SETTORE PRIMARIO

- attrezzature agricole, residenza per gli operatori agricoli
- attrezzature per la produzione agricola, stalle, silos, magazzini, locali per la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli dell'azienda, zootecnia
- allevamenti animali di grossa taglia
- allevamenti animali di piccola taglia
- ricovero per la cura degli animali
- serre per coltivazioni ortofrutticole e spazi per colture protette
- attività orto-floro-vivaistiche
- altre attività agro-silvo-pastorale
- impianti di trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti coltivati direttamente dall'azienda, agriturismo, attività turistico-ricettive
- magazzini e depositi collegati all'attività principale
- ricoveri per macchine agricole, silos, serbatoi
- attività di vendita di articoli prodotti dalle Imprese (spacci aziendali)
- giardini e parchi privati
- parcheggi coperti o scoperti, parcheggi pluripiano
- attrezzature e servizi di interesse collettivo
- opere pubbliche e/o di interesse collettivo
- verde attrezzato di uso collettivo, verde pubblico anche attrezzato, parchi urbani

-gruppo 11/bis - SETTORE PRIMARIO

- attrezzature agricole, residenza per gli operatori agricoli
- attrezzature per la produzione agricola, stalle, silos, magazzini, locali per la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli dell'azienda, zootecnia
- allevamenti animali di grossa taglia
- allevamenti animali di piccola taglia
- ricovero per la cura degli animali
- serre per coltivazioni ortofrutticole e spazi per colture protette
- attività orto-floro-vivaistiche
- altre attività agro-silvo-pastorale
- impianti di trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti
- agriturismo, attività turistico/ricettive, magazzini e depositi collegati all'attività principale
- ricoveri per macchine agricole, silos, serbatoi

- attività di vendita di articoli prodotti dalle Imprese (spacci aziendali)
- attrezzature tecnologiche per la lavorazione e la movimentazione dei prodotti (quali i piani di caricamento, macchine legate alla lavorazione dei prodotti agricoli, sili, siti di deposito e di accumulo, macchinari per la vagliatura, la macinatura, il mescolamento, la tranciatura, l'essiccazione, etc.)
- attrezzature e manufatti legati agli sviluppi imprenditoriali dell'azienda (quali macelli, allevamenti specializzati - con i limiti di cui agli articoli specifici)
- scuderie e impianti per la stabulazione e la cura degli animali, etc.
- impianti tesi alla tutela dell'ambiente (quali impianti di depurazione, impianti per recupero e lo stoccaggio di biomasse e simili), etc.
- giardini e parchi privati
- parcheggi coperti o scoperti, parcheggi pluripiano
- attrezzature e servizi di interesse collettivo
- opere pubbliche e/o di interesse collettivo
- verde attrezzato di uso collettivo, verde pubblico anche attrezzato, parchi urbani

-gruppo 12 – FLOROVIVAISMO

- attrezzature agricole, residenza per gli operatori agricoli
- attrezzature per la produzione agricola, magazzini, locali per la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli dell'azienda
- serre per coltivazioni ortofrutticole e spazi per colture protette
- attività orto-floro-vivaistiche, altre attività agro-silvo-pastorali
- attività di vendita di articoli prodotti direttamente
- commercio, fino al raggiungimento dei limiti di "vicinato"
- giardini e parchi privati
- parcheggi coperti o scoperti
- verde attrezzato di uso collettivo, verde pubblico anche attrezzato

-gruppo 13 - SERVIZI TECNOLOGICI

- attrezzature per la captazione delle acque ad uso industriale ed umano
- cabine e sistemi di controllo di distribuzione di liquidi, fluidi, energia e simili
- centrali per la produzione e/o la trasformazione di energia e/o di combustibili
- sistemi di derivazione, valvole automatiche e relative attrezzature di controllo e comando e simili
- cabine di decompressione e di compressione
- depositi e magazzini di materiali per impianti pubblici e/o collettivi
- sistemi di depurazione di reflui di qualunque genere e/o natura a condizione che siano localizzati ad almeno 200 metri dalle aree antropizzate e/o antropizzabili e siano allo stretto servizio delle unità produttive insediate
- sistemi per telecomunicazione (antenne, ripetitori, captatori, e simili) a condizione che siano localizzati ad almeno 100 metri dalle aree antropizzate e/o antropizzabili
- residenza e attrezzature di assistenza per il personale di custodia
- parcheggi coperti o scoperti, piazzole per lo smaltimento di rifiuti

-gruppo 14 - SERVIZI TECNOLOGICI ALTRI

- sistemi per telecomunicazione
- antenne e ripetitori, complessi di ricetrasmisione e cabine di controllo
- depositi e magazzini di materiali per gli impianti insediati
- parcheggi coperti o scoperti

-gruppo 15 - FASCE DI RISPETTO STRADALI

- distributori di carburanti, gpl, metano, con i limiti di cui alle specifiche norme
- autonome attività commerciali legate all'auto ed all'automobilista con i limiti di cui alle specifiche norme

- servizi per l'auto e l'automobilista con i limiti di cui alle specifiche norme
- autolavaggi con i limiti di cui alle specifiche norme
- residenza per il personale di custodia
- parcheggi coperti o scoperti e pluripiano con i limiti di cui alle specifiche norme
- cabine e sistemi di controllo di distribuzione di liquidi, fluidi, energia, e simili
- cabine per la distribuzione e/o la trasformazione di energia e/ di combustibili
- sistemi di derivazione, valvole automatiche e relative attrezzature di controllo e comando e simili
- cabine di decompressione e di compressione, piazzole per lo smaltimento di rifiuti
- depositi e magazzini di materiali per impianti pubblici e/o collettivi
- sistemi per telecomunicazione (antenne, ripetitori, captatori, e simili) a condizione che siano localizzati ad almeno 200 metri dalle aree antropizzate e/o antropizzabili

TITOLO IV
NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 28.

CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

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 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.

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 sedi stradali costituenti la proprietà da perfezionare entro e non oltre il rilascio dell'agibilità ed a questo subordinato.

ART. 30.

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 porta stradale.

In ogni caso si rimanda alle specifiche prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente.

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

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 legno o in ferro o 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%;
- b) negli ambiti di carattere produttivo essere delimitati con recinzioni aventi le stesse caratteristiche di cui al precedente punto a) ma di altezza non superiore a m 2,20, su muretto di base di altezza non superiore a m 0,70, con obbligo di siepe.
- 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;
- d) 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.

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 E IN AMBITO DEI SERVIZI IT

Per le costruzioni residenziali o produttive esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. individuate nelle tavole del presente Piano delle Regole con apposita simbologia nell'ambito agricolo e in ambito dei servizi IT, è ammesso, per una sola volta, un incremento volumetrico finalizzato all'ampliamento e/o soprizzo, ovvero all'adeguamento igienico-sanitario e/o funzionale, nella misura massima del 20% del volume esistente sino ad un massimo di 100 mc per gli edifici residenziali e del 20% della Slp esistente per gli edifici produttivi sino ad un massimo di 200 mq. 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. Per le attività produttive di cui sopra è ammessa la realizzazione di tettoie e porticati aperti sino ad un massimo del 10% del lotto recintato, e comunque di altezza non superiore a quella degli edifici esistenti.

Ai fini dell'applicazione del precedente comma, l'incremento volumetrico ammesso dovrà essere dedotto da eventuali quote volumetriche già rilasciate con provvedimento di condono edilizio emesso ai sensi di legge.

L'altezza massima delle costruzioni esistenti, per le quali venga richiesta concessione al soprizzo, in ogni caso non potrà superare i ml 8,00.

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

Per le attività produttive insediate in tali edifici alla data di adozione del presente P.G.T., è sempre consentita la continuazione dell'attività di produzione in essere.

ART. 33.

FABBRICATI ACCESSORI

Sono considerate accessorie le costruzioni non abitabili e non unite all'edificio principale (box per autoveicoli, tettoie etc.) destinate al servizio di un fabbricato residenziale.

Esse potranno essere autorizzate solo al servizio di un fabbricato principale e come tali non potranno essere adibite ad usi diversi da quello per cui sono state autorizzate.

Nelle aree libere circostanti i fabbricati è consentito edificare costruzioni accessorie purché rispondenti ai seguenti requisiti:

- a) abbiano un'altezza fuori terra non superiore a m 2,60 misurata all'estradosso del manto di copertura;
- b) se emergenti oltre 1,20 ml dalla quota naturale del terreno, si trovino ad una distanza di almeno m 3,00 dalle pareti non finestrate e m 5,00 per le pareti finestrate;
- c) occupino complessivamente un'area non superiore a 1/10 dell'area scoperta sino ad un massimo di mq 25. Nel caso che sul terreno in esame non esista alcuna costruzione;
- d) sorgano ad una distanza dal ciglio stradale pari a quella dell'edificio principale o, nel caso di un lotto inedito, pari alla distanza minima prescritta per l'ambito.

Le costruzioni accessorie potranno essere erette sul confine senza impedire al vicino di fabbricare a distanza regolamentare dal confine stesso, salva in ogni caso l'osservanza delle distanze regolamentari dagli altri edifici.

Nel caso in cui sul fondo antistante esista un qualsiasi edificio non a confine, ma ad una distanza inferiore a m 3,00, la costruzione accessoria potrà essere eretta secondo le norme del codice civile.

Nel caso di costruzioni accessorie di pertinenza di edifici residenziali posti in ambito non residenziale, ne sarà ammessa la costruzione ai sensi del presente articolo sino ad una superficie massima di 1/10 del volume residenziale esistente o realizzabile, in ogni caso nei limiti di cui alle lettere del presente articolo.

Le costruzioni accessorie costruite secondo le prescrizioni sopra riportate, non saranno computate agli effetti del rapporto planivolumetrico.

ART. 34.

FACCIAE ESPOSTE ALLA PUBBLICA VISTA - RETTIFICA DEGLI ALLINEAMENTI E DEI TRACCIATI STRADALI

Quando una nuova edificazione, oppure una demolizione con ricostruzione, non possa inserirsi in una originaria cortina edilizia o un preesistente allineamento lungo strada, per effetto dei limiti di distanza delle presenti N.T.A. il Sindaco, sentito il responsabile del procedimento, potrà richiederne l'allineamento alla preesistente cortina edilizia o allineamento, anche se ad una distanza minore di quanto previsto da altri articoli delle presenti N.T.A.

In caso di nuove costruzioni o di ricostruzione o ristrutturazione di edifici esistenti e senza ricorrere alla adozione di piani esecutivi, il Sindaco, sentito il responsabile del procedimento, può imporre, in sede di rilascio del Permesso di Costruire e/o titolo equipollente, la rettifica degli allineamenti stradali, dei tracciati stradali esistenti oppure delle linee previste dal Piano delle Regole.

ART. 35.

STUDIO GEOLOGICO IDROGEOLOGICO E SISMICO DEL TERRITORIO COMUNALE

Il P.G.T. è integrato dallo "Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale".

Tale studio costituisce parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

In particolare il Piano delle Regole individua graficamente la fascia di rispetto di cui all'art. 94 del D.Lgs. 03.04.2006 n. 152 "Norme in materia ambientale" in merito alla disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano e definisce la zona di tutela assoluta e la zona di rispetto dei pozzi a scopo idropotabile.

Di cui:

- comma 3: la zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni; deve avere un'estensione di almeno 10 m di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione e ad infrastrutture di servizio;
- comma 4: la zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta, da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

Per l'esecuzione di interventi in questa zona si faccia riferimento agli appositi articoli delle Norme Geologiche di Piano.

Come previsto dal comma 6 della 152 si specifica che in assenza da parte delle regioni o delle province autonome della zona di rispetto ai sensi del comma 1, la medesima ha un'estensione di 200 m di raggio rispetto al punto di captazione, rimandando in merito alle zone di rispetto anche alla D.G.R. del 10 aprile 2003 n. 7/12693 "Direttiva per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto".

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.I.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.I.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.

NORMA TRANSITORIA PER L'AMPLIAMENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI (UTILIZZO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE)

Per valorizzare l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del P.G.T., ovvero assentiti entro tale data, è consentita in maniera transitoria ed in unico intervento, fatta salva l'applicazione di altre normative di valenza nazionale o regionale da applicarsi con propria specifica procedura autorizzativa, la possibilità di ampliamento:

- per gli edifici di carattere residenziale nella misura del 10% della volumetria e della Sc esistente, per un massimo di mc 50; o del 20% sino ad un massimo di mc 150 nel caso di interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica riguardante l'intero edificio con un miglioramento superiore del 50% del valore limite attribuito all'edificio prima dell'intervento e comunque con una prestazione energetica dell'intero sistema/impianto non inferiore al limite per la climatizzazione invernale o il riscaldamento previsto dalla d.G.R. 26 giugno 2007, n. VIII/5018, allegato 4. I suddetti ampliamenti non sono sommabili e dovranno essere richiesti sulla base di Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 42 della L.R. 12/2005 e s.m.i., ovvero Permesso di Costruire entro e non oltre 24 mesi dalla data di approvazione del presente P.G.T.
- per gli edifici di carattere produttivo nella misura del 20% della Slp e della Sc esistente, per un massimo di 500 mq. I suddetti ampliamenti non sono sommabili e dovranno essere richiesti sulla base di Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 42 della L.R. 12/2005 e s.m.i., ovvero Permesso di Costruire entro e non oltre 24 mesi dalla data di approvazione del presente P.G.T.

Tabella A
Quantità urbanistiche dei Piani
Attuativi e prescrizioni speciali di
attuazione

PIANI ATTUATIVI IN AMBITO ASOC								
PGT	mc Volume edificabile	mc Vol. Realizzato	Aree a servizi		h max n° piani	Parcheggi privati	Ulteriori specificazioni funzionali oltre alla norme di zona	Prescrizioni speciali
			Sup. mq	Destinazione				
PR1		4162,58	353,09	Parcheggi pubblici	3	Parcheggi privati in ragione di 1 posto auto ogni Unità Immobiliare per i mono ed i bilocali e di 2 posti auto per le U.I. di dimensione superiore	Sono ammesse destinazioni terziario/commerciali al piano terra degli edifici	
PR2	9414,42		900,00	Parcheggi pubblici	3	Parcheggi privati in ragione di 1 posto auto ogni Unità Immobiliare per i mono ed i bilocali e di 2 posti auto per le U.I. di dimensione superiore	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	
PR3	4365,57		370,00	Parcheggi pubblici	3	Parcheggi privati in ragione di 1 posto auto ogni Unità Immobiliare per i mono ed i bilocali e di 2 posti auto per le U.I. di dimensione superiore	Sono ammesse destinazioni terziario/commerciali al piano terra degli edifici	
PR4	1917,21		163,00	Parcheggi pubblici	3	Parcheggi privati in ragione di 1 posto auto ogni Unità Immobiliare per i mono ed i bilocali e di 2 posti auto per le U.I. di dimensione superiore		
PR5	4943,85		420,00	Parcheggi pubblici	3	Parcheggi privati in ragione di 1 posto auto ogni Unità Immobiliare per i mono ed i bilocali e di 2 posti auto per le U.I. di dimensione superiore		
PR6	4272,54		360,00	Parcheggi pubblici	3	Parcheggi privati in ragione di 1 posto auto ogni Unità Immobiliare per i mono ed i bilocali e di 2 posti auto per le U.I. di dimensione superiore	Sono ammesse destinazioni terziario/commerciali al piano terra degli edifici	Da prevedersi uscita veicolare obbligatoria su Via Silvio Pellico
PR7	3247,29		275,00	Parcheggi pubblici	3	Parcheggi privati in ragione di 1 posto auto ogni Unità Immobiliare per i mono ed i bilocali e di 2 posti auto per le U.I. di dimensione superiore	Sono ammesse destinazioni terziario/commerciali al piano terra degli edifici	
PR8	2155,89		180,00	Parcheggi pubblici	3	Parcheggi privati in ragione di 1 posto auto ogni Unità Immobiliare per i mono ed i bilocali e di 2 posti auto per le U.I. di dimensione superiore	Sono ammesse destinazioni terziario/commerciali al piano terra degli edifici	
PR9	2310,69		200,00	Parcheggi pubblici	3	Parcheggi privati in ragione di 1 posto auto ogni Unità Immobiliare per i mono ed i bilocali e di 2 posti auto per le U.I. di dimensione superiore		
PR10	2940,00		255,00	Parcheggi pubblici	3	Parcheggi privati in ragione di 1 posto auto ogni Unità Immobiliare per i mono ed i bilocali e di 2 posti auto per le U.I. di dimensione superiore	Sono ammesse destinazioni terziario/commerciali al piano terra degli edifici	
PR11	2272,23		197,08	Parcheggi pubblici	3	Parcheggi privati in ragione di 1 posto auto ogni Unità Immobiliare per i mono ed i bilocali e di 2 posti auto per le U.I. di dimensione superiore		
PR12	3780,00		700,00	Parcheggi pubblici	3	Parcheggi privati in ragione di 1 posto auto ogni Unità Immobiliare per i mono ed i bilocali e di 2 posti auto per le U.I. di dimensione superiore		Le aree a servizi di cui è prevista la cessione dovranno essere reperite in area adiacente della medesima proprietà
PR13	2185,62		110,00	Parcheggi pubblici	3	Parcheggi privati in ragione di 1 posto auto ogni Unità Immobiliare per i mono ed i bilocali e di 2 posti auto per le U.I. di dimensione superiore	Sono ammesse destinazioni terziario/commerciali al piano terra degli edifici	
TOTALE	43805,31	12657,78	5153,17					
TOT. PGT	56463,09							

ARE2 - PIANI ATTUATIVI DI PGT				
P.A. PGT	VOLUMETRIA realizzabile	VOLUMETRIA realizzata (mc)	Aree a servizi	h max fuori terra m
			Sup.mq	
PA1		18869,88	1851,80	8
PA2		10670,48	3589,77	8
PA3	7530,00		377,00	8
PA4a	1392,53		99,62	8
PA4b	1914,21		95,71	8
PA5	8648,60		3025,72	8
PA6		12589,97	2485,82	8
PA7		14854,98	1140,29	8
PA8		5926,12	1033,52	8
PA9	970,40		48,50	8
PA10		2295,20	114,77	8
PA11	4183,00		209,15	8
PA12		15722,85	3351,88	8
PA13	1387,00		70,00	8
PA14		10333,00	520,00	8
PA15		17196,24	3251,03	8
PA16	4522,13		227,61	8
PA17	7084,18		354,66	8
PA18		2214,09	143,65	8
PA19	6766,27		338,31	8
PA20		836,25	25,00	8
PA21		2903,28	894,32	8
PA22		11770,03	4659,38	8
PA23	1797,81		90,00	8
PA24	4209,93		1746,92	8
PA25	1773,00		600,00	8
TOTALE	52179,06	126182,37	30344,43	
PRG	178361,43		30.344,43	
AREP		11530,61	2427,63	

PIANI ATTUATIVI DI CARATTERE PRODUTTIVO DI PGT					
P.A. di PGT	S.C. realizzabile	SC. realizzata (mq)	Aree a servizi		h max fuori terra m
			Sup.mq	Destinazione	
PA P1		15533,17	5519,58		12