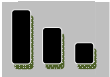




SOMMARIO

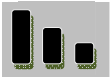
| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| SOMMARIO | 1 |
| CAPO 0. CRONOLOGIA STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALI | 5 |
| CAPO 1. DISPOSIZIONI GENERALI | 7 |
| Art. 1. Generalità | 7 |
| Art. 2. Elaborati costituenti il Piano delle Regole | 9 |
| Art. 3. Definizioni | 9 |
| Art. 4. Parcheggi pubblici e privati..... | 15 |
| Art. 5. Altezze..... | 19 |
| Art. 6. Distanze..... | 19 |
| Art. 7. Parametri urbanistici ed edilizi | 21 |
| Art. 8. Definizione degli interventi..... | 22 |
| Art. 9. Interventi ed opere edili complementari..... | 24 |
| Art. 10. Recinzioni..... | 26 |
| Art. 11. Locali accessori Superfici accessorie | 27 |
| Art. 12. Definizione di volumi tecnici Volume tecnico | 28 |
| Art. 13. Viabilità pubblica e privata..... | 29 |
| Art. 14. Marciapiedi e piste ciclabili..... | 29 |
| Art. 15. Fognature e scarichi..... | 30 |
| CAPO 2. STRUMENTI DI ATTUAZIONE | 31 |
| Art. 16. Modalità di attuazione del PGT..... | 31 |
| Art. 17. Titoli abilitativi | 31 |
| Art. 18. Intervento diretto Attivita' edilizia libera | 31 |
| Art. 18.1. Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)..... | 33 |
| Art. 18.2. Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) | 34 |
| Art. 18.3. Permesso di costruire (PdC)..... | 35 |
| Art. 18.4. Permesso di costruire convenzionato..... | 37 |
| Art. 18.5. Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) in alternativa al Permesso di costruire | 37 |



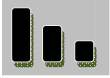
| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Art. 18. Elementi generali del permesso di costruire | 39 |
| Art. 19. Documentazione da produrre comune a tutte le pratiche | 40 |
| Art. 20. Intervento preventivo | 41 |
| Art. 21. Poteri sostitutivi | 41 |
| Art. 22. Strumenti per l'intervento preventivo | 41 |
| Art. 23. Documentazione da produrre per gli interventi preventivi | 41 |
| Art. 24. Certificato di agibilità Segnalazione certificata di agibilità | 43 |
| Art. 25. Compatibilità ambientale | 45 |
| Art. 26. Contributo di costruzione ed oneri di urbanizzazione | 46 |
| Art. 27. Bioarchitettura | 48 |
| Art. 28. Piani comunali di settore | 48 |
| Art. 28bis. Valutazione di Incidenza sui siti Natura 2000 | 48 |
| CAPO 3. DIVISIONE IN ZONE | 49 |
| Art. 29. Il tessuto storico (Ex zona omogenea A) | 49 |
| Art. 30. Norme procedurali per gli interventi nel tessuto storico | 56 |
| Art. 31. Parametri per il tessuto storico | 58 |
| Art. 32. Zone consolidate residenziali (Ex zone omogenee B e C) | 58 |
| Art. 33. Zone residenziali contigue al tessuto storico (Ex zone omogenee B) | 59 |
| Art. 34. Zone residenziali 1 (Ex zone omogenee B1) | 60 |
| Art. 35. Zone residenziali 2 (Ex zone omogenee B2) | 61 |
| Art. 36. Zone residenziali 3 (Ex zone omogenee B3) | 62 |
| Art. 37. Zone residenziali 4 (Ex zone omogenee B4) | 63 |
| Art. 38. Zone residenziali per edilizia convenzionata (Ex zone omogenee C1) | 64 |
| Art. 39. Zone per attività vivaistiche | 65 |
| Art. 40. Zone produttive ed artigianali (Ex zone omogenee D) | 66 |
| Art. 40 bis. Zone produttive ed artigianali in ambito extraurbano | 67 |
| Art. 41. Zone produttive ed artigianali esistenti inserite in contesto residenziale | 69 |
| Art. 42. Zone commerciali | 69 |
| Art. 43. Zone agricole (Ex zona omogenea E) | 71 |



| | | |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Art. 44. | Verde agricolo di salvaguardia del tessuto abitato..... | 72 |
| Art. 45. | Zone agricole esterne al perimetro di Iniziativa Comunale (IC)..... | 72 |
| Art. 46. | Aree per servizi: attrezzature religiose | 73 |
| Art. 47. | Aree per servizi: parcheggi pubblici | 74 |
| Art. 48. | Aree per servizi: servizi di interesse collettivo | 74 |
| Art. 49. | Aree per servizi: attrezzature cimiteriali..... | 75 |
| Art. 50. | Aree per servizi: attrezzature tecnologiche | 75 |
| Art. 51. | Zone militari | 76 |
| Art. 52. | Fasce di rispetto inedificabili..... | 76 |
| Art. 53. | Fasce di rispetto con potenzialità edificatoria | 77 |
| Art. 54. | Fascia di rispetto del Torrente Terdoppio..... | 77 |
| Art. 55. | Fasce di rispetto ferroviario | 77 |
| Art. 56. | Impianti di distribuzione carburante per uso autotrazione | 78 |
| Art. 57. | Fasce di rispetto acque destinate al consumo umano (pozzi acquedotto)..... | 79 |
| CAPO 4. AMBITI DI TRASFORMAZIONE..... | | 81 |
| Art. 58. | Criteri generali per gli ambiti di trasformazione | 81 |
| Art. 59. | Ambiti di trasformazione con strumento operativo già approvato | 81 |
| Art. 60. | Ambiti di trasformazione di rimarginatura del tessuto consolidato | 81 |
| Art. 61. | Ambiti di trasformazione di espansione | 82 |
| Art. 62. | Destinazioni d'uso degli ambiti di trasformazione: residenziale di rimarginatura..... | 83 |
| Art. 63. | Destinazioni d'uso degli ambiti di trasformazione: residenziale di espansione..... | 84 |
| Art. 64. | Destinazioni d'uso degli ambiti di trasformazione: produttiva..... | 85 |
| Art. 65. | Destinazioni d'uso degli ambiti di trasformazione: commerciale | 86 |
| Art. 66. | Destinazioni d'uso degli ambiti di trasformazione: polifunzionale | 87 |
| CAPO 5. NORME SPECIALI E NORME TRANSITORIE | | 88 |
| Art. 67. | Impatto ambientale | 88 |
| Art. 68. | Inquinamento – scarichi liquidi..... | 88 |
| Art. 69. | Spargimento dei reflui e dei fanghi..... | 88 |
| Art. 70. | Limiti delle coltivazioni a risaie | 88 |



| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Art. 71. Criteri definitivi per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita | 89 |
| Art. 72. Cabine di trasformazione dell'energia elettrica..... | 89 |
| Art. 73. Acque pubbliche | 90 |
| Art. 74. Fattibilità geologica delle azioni di piano..... | 90 |
| Art. 75. Piano per l'assetto idrogeologico autorità di bacino | 90 |
| Art. 75 bis. Vincoli (PTCP)..... | 92 |
| Art. 76. Adeguamento della disciplina urbanistica ed edilizia | 92 |
| Art. 77. Validità ed efficacia del Piano delle Regole | 92 |
| Art. 78. Salvaguardia | 92 |
| Art. 79. Norma transitoria per i piani attuativi già convenzionati | 92 |



CAPO 0. CRONOLOGIA STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALI

- 1) **PIANO DI FABBRICAZIONE CON ANNESSO REGOLAMENTO EDILIZIO:** Delibera di C.C. n. 13 del 03/04/1971 ricevuto dalla prefettura il 08/06/1971 - non risultano estremi approvazione;
- 2) **PRIMO PIANO REGOLATORE COMUNALE:** adottato con Delibera n. 8 del 20/03/1979 e n. 39 del 02/05/1979, approvato con Delibera di G.R. n°7499 del 19/05/1981) vistata dal Commissariato del Governo decreto N° 7265/8236 il 10/06/1981;
- 3) **PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO:** Delibera di C.C. n. 52 del 25/07/1981 e n. 5 del 17/02/1982; nota approvazione della Regione Lombardia N. 17092 del 15/07/1982;
- 4) **REVISIONE GENERALE DEL P.R.G. ANNO 1987:** adottato con Delibera di C.C. n. 66 del 22/07/1987, controdedotto con Delibera n.136 del 06/04/1988;
RIADOZIONE P.R.G. 1992: adottato con Delibera di C.C. n. 30 del 09/06/1992; controdedotto con Delibera n. 83 del 23/12/1992 – approvazione definitiva P.R.G con Delibera di Giunta Regionale n. 36428 del 18/05/1993 (dotazione standards 34.mq/abit.);
- 5) **PIANO EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE L.167:** approvazione definitiva Delibera di G.C. n. 317 del 04/06/1993;
REVOCA PIANO EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE con Delibera n. 32 del 22/05/1997;
- 6) **VARIANTE PRG AI SENSI DELLA L.R. 23/97:** adozione con Delibera di C.C. n. 56 del 30/07/1998, approvazione definitiva con Delibera di C.C. n. 74 del 19/10/1998, pubblicato su BURL in data 25/11/1998;
- 7) **VARIANTE PRG:** adozione variante con Delibera di C.C. n. 75 del 19/10/1998, controdeduzioni con Delibera di C.C. n. 78 del 30/11/1999, osservazioni regionali con Delibera di G.R. n. 7/1207 del 08/09/2000, riadozione della variante con accoglimento delle disposizioni regionali con Delibera di C.C. n. 48 del 29/11/00 (standard mq./ab 32,52), approvazione definitiva con Delibera di C.C. n. 18 del 20/06/2001, approvazione definitiva con Delibera di G.R. n. 7/8068 del 15/02/2002 pubblicata su BURL il 27/02/2002;
- 8) **VARIANTE P.R.G. AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE n. 23/97:** adozione con Delibera di C.C. n.55 del 11/12/2003, pubblicazione Albo dal 13/01/04 al 12/03/04, controdeduzioni ed approvazione definitiva con Delibera di C.C. n. 18 del 20/05/04 (standard mq/abit 31,68), pubblicazione su BURL del 15/09/2004;
- 9) **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ai sensi della LEGGE REGIONALE n. 12/05 :** adozione con Delibera di C.C. n. 35 del 29/11/2006 (standard pari a 28 mq/abit per Volume = 190 mc/abit), pubblicazione Albo dal 13/12/2006 al 10/02/2007, controdeduzioni ed approvazione definitiva con Delibera di C.C. n. 24 del 10/05/2007 (standard pari a 28 mq/abit Volume = 190 mc/abit).
- 10) **NUOVO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ai sensi della LEGGE REGIONALE n. 12/05 :** adozione con Delibera di C.C. n. 45 del 10/11/2010 (standard pari a 28 mq/abit per Volume = 190 mc/abit), controdeduzioni ed approvazione definitiva con Delibera di C.C. n. 27 del 02/05/2011 (standard pari a 28 mq/abit Volume = 190 mc/abit).
- 11) **VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ai sensi della LEGGE REGIONALE n. 12/2005 e s.m.i.:** adozione con Delibera di C.C. n. 41 del 12/07/2012 (aggiornamento alle

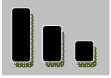


Norme di attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, rilocalizzazione media struttura di vendita esistente nel centro storico, correzione di errori cartografici, individuazione di edifici rurali dismessi e localizzazione farmacie ai sensi della L.R. 27/2012), controdeduzioni ed approvazione definitiva con Delibera di C.C. n. 48 del 27/11/2012.

12) **VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ai sensi della LEGGE REGIONALE n. 12/2005 e s.m.i.:** adozione con Delibera di C.C. n. 6 del 11/04/2013 (ridestinazione ad agricolo di un insediamento precedentemente dismesso), controdeduzioni ed approvazione definitiva con Delibera di C.C. n. 25 del 08/08/2013.

13) **VARIANTE AL PGT ANNO 2016 ai sensi della LEGGE REGIONALE n. 12/2005 e s.m.i.:** adozione con Delibera di C.C. n. 12 del 14/03/2016, controdedotto con Delibera del Sub Commissario Vicario n. 7 del 07/09/2016, approvato con Delibera del Sub Commissario Vicario n. 8 del 12/09/2016.

Note: in carattere di colore rosso sono indicate le parti aggiunte a seguito dell'accoglimento delle istanze presentate e/o modifiche a seguito del recepimento di prescrizione da parte di Enti sovraordinati.



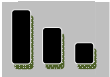
CAPO 1. DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. Generalità

1. Il Piano di Governo del Territorio, in seguito denominato PGT, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:
 - a. il Documento di Piano (DP) – di durata cinque anni – che non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli;
 - b. il Piano dei Servizi (PS) le cui previsioni concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante. Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile;
 - c. il Piano delle Regole (PR) le cui indicazioni hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
2. Il Piano delle Regole:
 - a. definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
 - b. indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
 - c. individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado;
 - d. individua, in ordine all'assetto geologico, idrogeologico e sismico, definito dallo specifico studio allegato al PGT, norme e prescrizioni;
 - e. individua:
 1. le aree destinate all'agricoltura;
 2. le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche;
 3. le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
3. Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico – artistico – monumentali oggetto di tutela.
4. Il Piano delle Regole definisce altresì, le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.
5. Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:
 - a. caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
 - b. consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
 - c. rapporti di copertura esistenti e previsti;
 - d. altezze massime e minime;
 - e. modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
 - f. destinazioni d'uso non ammissibili;



- g. interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico;
 - h. requisiti qualitativi degli interventi previsti e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali;
 - i. requisiti di efficienza energetica.
6. Il Piano delle Regole, inoltre:
- a. per le aree destinate all'agricoltura:
 - 1. detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dalla normativa vigente;
 - 2. recepisce i contenuti dei piani territorialmente sovraordinati;
 - b. per le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, da piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;
 - c. per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.
7. Il Piano delle Regole detta la disciplina dell'uso del suolo – in ambito comunale - per ogni intervento che comporta trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.
8. Il presente Piano delle Regole, integra e completa il proprio contenuto prescrittivo unitamente agli elaborati grafici connessi al Piano - di cui all'art.3 - anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla legislazione vigente.
9. Il PGT ha validità giuridica a tempo indeterminato; le sue previsioni sono commisurate ad un arco decennale.
10. Ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale, la disciplina urbanistica si applica sul territorio comunale secondo le disposizioni della presente normativa, con riferimento alle planimetrie allegate. Per quanto attiene le aree esterne al perimetro di iniziativa comunale (IC), si rimanda alle norme del Piano territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino e del Parco Naturale, nonché del PTCIP della Provincia di Pavia. I progetti e/o gli interventi, qualora ricadenti in siti SIC e ZPS e/o posti in prossimità degli stessi, dovranno concordare con il Parco del Ticino l'eventuale redazione di studi per la Valutazione di Incidenza ai sensi della normativa vigente.
11. Ogni intervento sul territorio e sugli edifici dovrà tendere all'adeguamento alle previsioni del Piano di Governo del Territorio. Quanto attiene i Piani urbanistici attuativi già approvati e con stipula della Convenzione già avvenuta alla data di adozione del presente Piano di Governo del Territorio, i loro contenuti rimangono a tutti gli effetti in vigore e sono prevalenti rispetto al PGT stesso. Saranno consentite varianti con modifiche dei parametri urbanistici esclusivamente per interventi di edilizia Convenzionata. ~~L'Amministrazione potrà valutare modifiche alla regolamentazione delle varianti di Piani di lottizzazione già convenzionati o in itinere, in caso di impossibilità di avvio delle stessi mediante apposito Regolamento.~~ Con il collaudo delle opere Convenzionate nella loro interezza, i perimetri di intervento preventivo si intendono rimossi e si potrà procedere con l'intervento diretto.



12. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica del territorio comporta il versamento degli oneri connessi al rilascio dei Permessi di Costruire e ~~Denunce di Inizio Attività SCIA~~, secondo il disposto della normativa vigente alla data di inoltro della richiesta.
13. I poteri di deroga alle presenti norme potranno essere esercitati nel caso di realizzazione di opere di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 12/2005.

Art. 2. Elaborati costituenti il Piano delle Regole

- *PR_0V – PIANO DELLE REGOLE – Disciplina dell'uso del suolo;*
- *PR_01V – PIANO DELLE REGOLE – Scenario Extraurbano, scala 1:10.000;*
- *PR_02V – PIANO DELLE REGOLE – Scenario Urbano: Gambolò, scala 1:2.000;*
- *PR_03 – PIANO DELLE REGOLE – Scenario Urbano: Belcreda, scala 1:2.000;*
- *PR_04 – PIANO DELLE REGOLE – Scenario Urbano: Cason Peri, scala 1:2.000;*
- *PR_05 – PIANO DELLE REGOLE – Scenario Urbano: Garbana, scala 1:2.000;*
- *PR_06 – PIANO DELLE REGOLE – Scenario Urbano: Molino d'Isella, scala 1:2.000;*
- *PR_07V – PIANO DELLE REGOLE – Scenario Urbano: Remondò, scala 1:2.000;*
- *PR_08 – PIANO DELLE REGOLE – Scenario Urbano: Stradella, scala 1:2.000;*
- *PR_09V – PIANO DELLE REGOLE – Tessuto storico – modalità di intervento, scala 1:1.000.*
- *PR_10 – PIANO DELLE REGOLE – Limiti delle coltivazioni a risaia*
- *PR_11 – PIANO DELLE REGOLE – Spargimento dei reflui e dei fanghi*

1. Nel caso si riscontrino discordanze di qualsiasi tipo fra tavole a scala differente, sono da intendersi come prevalenti le indicazioni contenute nella tavola a scala con denominatore più piccolo.
2. Nel caso si riscontrino discordanze di qualsiasi tipo fra indicazioni contenute nelle cartografie e indicazioni contenute della Disciplina dell'uso del suolo, sono da intendersi come prevalenti quelle contenute nella Disciplina dell'uso del suolo.

Art. 3. Definizioni

1. ~~Si definisce~~ **Superficie Territoriale (ST):** ~~l'area totale di un ambito di intervento interessato unitariamente da interventi edilizi e/o urbanizzativi privati e/o pubblici.~~ superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2. ~~Si definisce~~ **Superficie Fondiaria (SF):** ~~l'area con destinazione omogenea di zona, misurata al netto delle superfici destinate alla urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle superfici stradali.~~ superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
3. ~~Si definisce~~ **Superficie Lorda complessiva di pavimento (SL):** ~~la somma delle superfici di ogni piano, entro e fuori terra, misurata al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, scale, pilastri, superfici pensili con aggetto superiore a ml. 1.50, e locali aventi altezza media superiore a mt. 2.00, indipendentemente dalla~~



~~loro accessibilità~~ somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

4. **Superficie accessoria (SA):** Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio con altezza media interna inferiore a 2.50m;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzzeria del muro comune.

5. ~~Si definisce Superficie Utile (SU), ai fini della determinazione del volume edificabile, la superficie ottenuta detraendo dalla superficie lorda di pavimento:~~ Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Non sono da considerare nel computo delle SU delle attività produttive e commerciali le pensiline aggettanti per non più di 4,00 m dal filo del fabbricato.

~~a. le superfici accessorie secondo quanto previsto nelle singole zone;~~

~~b. balconi con aggetto superiore a ml. 1.50, porticati, lavanderie, autorimesse e cantine;~~

~~c. vani scala condominiali;~~

~~d. vani scala in edifici residenziali quando delimitati come vani autonomi (con esclusione quindi di scale aperte all'interno di ambienti residenziali);~~



Non sono computate come superfici utili ed accessorie, e non concorrono alla determinazione del rapporto di copertura:

- a. costruzioni precarie, costruzioni a carattere decorativo (serre, fontane, grigliati aperti, gazebi e pergolati non coperti (ammessi esclusivamente tendaggi, piante e relative reti) aventi struttura semplice e facilmente amovibile (ad appoggio, imbullonati o ad incastro) in legno e/o metallo aventi superficie massima pari al 25% della superficie già coperta nel lotto (o di progetto) ed altezza massima di ml 2,80 dal piano sottostante di appoggio; cassette in legno per ricovero attrezzi da giardinaggio non aventi struttura fissa a terra e superficie massima lorda di 4,00 mq per unità immobiliare oltre ad altezza massima di 2,50 ml dal piano sottostante di appoggio, barbecue);
 - b. volumi utilizzati per il riscaldamento bioclimatico dell'edificio (guadagno attivo e passivo - effetto serra) e coibentazione;
 - ~~c. i volumi tecnici in genere per il contenimento di impianti (ascensori, motori, contatori, coperture cancelli ingresso, ecc.) quando è dimostrata l'impossibilità tecnica di conglobamento con l'edificio principale, per i quali dovrà essere comunque previsto un corretto posizionamento, tinteggiatura e decorazione superficiale al fine della ricerca del miglior inserimento possibile nel contesto ambientale ed architettonico;~~
 - ~~d. intercapedini in genere;~~
 - ~~e. spazi di manovra per disimpegno garage e autoveicoli coperti;~~
 - ~~f. scale esterne aperte.~~
6. Si definisce **Superficie coperta (SCOP)**: ~~la superficie determinata dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le Superfici Lorde di pavimento dei piani fuori terra, anche di edifici a se stanti (garages), escludendo le sagome delle strutture il cui aggetto non superi i ml. 1,50, oltre alle costruzioni decorative. Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 (gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza).~~
7. ~~Si definisce come Rapporto di Copertura (Rc) il rapporto tra la superficie coperta, così come definita dalle presenti norme, e la superficie fondiaria disponibile. **Indice di copertura (IC)**: Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.~~
8. ~~Si definisce Volume di fabbrica (V) la somma dei prodotti delle superfici utili dell'edificio così come definite al punto 3.4 per le rispettive altezze. Queste ultime saranno computate con misurazione da piano pavimento sino all'estradosso del solaio del piano superiore, per gli interpiani, mentre per l'ultimo piano all'intradosso del solaio sovrastante, oppure della sua media ponderale quando questo è inclinato e se presenta altezza media superiore a ml. 2,00. **Volume totale o volumetria complessiva (VT)**: volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza.~~
9. **Dotazioni territoriali (DT)**: Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano. ~~Sono Servizi pubblici o di interesse pubblico i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché Sono altresì compresi~~ i servizi e le attrezzature anche private di uso pubblico o di interesse generale regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso e che assicurano lo svolgimento delle attività a cui sono destinati a favore della popolazione.



10. ~~Si definisce Carico urbanistico (CU) secondo quanto previsto nel Regolamento edilizio la percentuale massima delle destinazioni d'uso "ammesse", realizzabili in riferimento all'intera superficie lorda di pavimento calcolata secondo l'indice fondiario/territoriale di zona.~~ Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

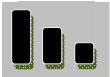
CLASSI FUNZIONALI PER L'APPLICAZIONE DEL CARICO URBANISTICO

- ✓ **R: residenziale;**
- ✓ **P: produttivo e manifatture;**
- ✓ **TC: terziario commerciale;**
- ✓ **TD: terziario direzionale;**
- ✓ **TS: terziario per servizi;**
- ✓ **TTR: terziario turistico ricettivo;**
- ✓ **TR: terziario ricreativo**
- ✓ **A: agricole.**

| DESTINAZIONI D'USO | | DESTINAZIONE FUNZIONALE | CARICO URBANISTICO |
|---------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Residenziale | R1 | Abitazioni residenziali e relativi accessori | BASSO |
| | R2 | Residence – abitazioni collettive – pensioni e affitta camere | BASSO |
| Produttivo manifatturiero | P1 | PRODUTTIVO: artigianato produttivo, industria e relativi depositi e magazzini, artigianato di servizio all'auto (con esclusione artigianato di servizio alla famiglia). Attività vivaistiche | MEDIO |
| | P2 | Produttivo in Ambiti di Trasformazione, Piani Attuativi | MEDIO |
| | P3 | Stazioni di carburante – Autolavaggio e Impianti Tecnologici | BASSO |



| DESTINAZIONI D'USO | | DESTINAZIONE FUNZIONALE | CARICO URBANISTICO |
|---------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Terziario Commerciale | TC1 | ESERCIZI DI VICINATO e relativi depositi: Pubblici esercizi quali bar e tabaccherie (esclusi locali per il tempo libero), Artigianato di servizio alla famiglia (panetterie, parrucchiere, gelaterie, centri estetici, ecc..) e locali non presidiati con distribuzione di bevande e alimenti. Superficie di VENDITA < 150 m2. | BASSO |
| | TC2 | Medie Strutture di Vendita e relativi depositi con superficie di VENDITA <1.500 m2 | ALTO |
| | TC3 | DA AMBITI DI TRASFORMAZIONE Medie Strutture di Vendita e relativi depositi con superficie di VENDITA <1.500 m2 | ALTO |
| | TC4 | E-COMMERCE - LOGISTICA | ALTO |
| | TC5 | COMMERCIO ALL'INGROSSO | ALTO |
| Terziario Direzionale | TD1 | TERZIARIO DIFFUSO (Uffici e Studi Professionali e Medici, Servizi alla persona, Servizi per l'industria, Circoli Ricreativi) | BASSO |
| | TD2 | Banche, Sportelli Bancari e Postali | MEDIO |
| Terziario per Servizi | TS1 | Uffici di Enti Pubblici | BASSO |
| | TS2 | SERVIZI PUBBLICI A CARATTERE COMUNALE E SOVRACOMUNALE (Scuole di ogni ordine e grado pubbliche e private, Presidi per la sicurezza pubblica, Case di Riposo, Chiese ed edifici religiosi, Oratori) | MEDIO |
| Terziario Turistico - Ricettive | TTR | Alberghi, Pensioni, Ostelli, affitta camere, Bed & Breakfast, Strutture ricettive di accoglienza | MEDIO |
| Terziario Ricreativo | TR1 | Attrezzature per lo Sport, Palestre e impianti sportivi | MEDIO |
| | TR2 | Attrezzature per il tempo libero, Discoteche, Multisale, Sale Gioco, VLT e Scommesse | ALTO |



| DESTINAZIONI D'USO | | DESTINAZIONE FUNZIONALE | CARICO URBANISTICO |
|--------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Agricole | A1 | Abitazioni Agricole | NULLO |
| | A2 | Impianti per la produzione agricola o agroalimentare | NULLO |
| | A3 | Strutture agrituristiche con capacità ricettiva minore o uguale a 10 posti letto | BASSO |
| | A4 | Strutture agrituristiche con capacità ricettiva superiore a 10 posti letto | MEDIO |

Per quanto riguarda l'applicazione del Carico urbanistico si faccia riferimento alla definizione di cui al successivo punto 11 (STOT).

- 11. Superficie totale (STOT):** Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
- 12. Superficie permeabile (SP):** Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
- 13. Indice di permeabilità (IPT/IPF):** Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
- 14. Superficie complessiva (SC):** Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$).
- 15. Superficie calpestabile (SCAL):** Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA). Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
- 16. SUPERFICIE SCOLANTE IMPERMEABILE DELL'INTERVENTO:** superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale. (Cfr Reg. Reg. 23.11.2017 n.7 e art. 58 bis L.R. 12/2005 e s.m.i.)
- 17. UNITA' MINIMA DI INTERVENTO.** Si intende unità minima di intervento la porzione di sedime che risulta censita come unico numero di mappa oppure unica proprietà costituita da lotti contigui, alla data di adozione del presente strumento. Ogni progettazione dovrà riferirsi alla unità minima di intervento ai fini del calcolo della volumetria ammissibile, tenuto conto di eventuali servitù o limiti di carattere generale gravanti sulla proprietà, sottoscrivendo una dichiarazione sostitutiva di atto notorio nella quale si attesti che l'edificabilità del lotto minimo non sia stata utilizzata per altri interventi. La progettazione dovrà riferirsi alla unità minima di intervento ai fini della assunzione di adeguati impegni per la ristrutturazione degli edifici nel centro storico, per l'adeguamento tipologico e per impegni di asservimento di aree all'uso pubblico. . Nel caso in cui l'U.M.I. non affacci direttamente sulla pubblica via, le superfici a parcheggio

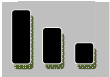


pubblico e pertinenziale (per nuove volumetrie > 1500 mc) dovranno necessariamente essere monetizzate.

18. **Si definisce LOTTO MINIMO DI INTERVENTO:** all'interno delle zone di espansione previste nelle tavole di azzonamento, quella parte di superficie sulla quale la progettazione dovrà essere realizzata in modo tale da rendere il comparto funzionale, prevedendo le opere di urbanizzazione in modo tale da non creare pregiudizio ai successivi interventi.
 - ✓ Per le aree di espansione residenziale il "Lotto minimo di intervento" dovrà avere superficie minima di **mq 2.000,00**;
 - ✓ Per le aree di espansione produttiva - artigianale il "Lotto minimo di intervento" dovrà avere superficie minima di **mq 2.000,00**.
19. Nelle tavole di azzonamento, il perimetro di iniziativa comunale (I.C.), indicato con apposito segno grafico, coincide con il **perimetro del centro abitato**, intendendosi per centro abitato "un insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine" secondo quanto previsto dal vigente Codice della Strada.

Art. 4. Parcheggi pubblici e privati

1. Sono **superficie per parcheggi pubblici e privati** le aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici negli interventi diretti di nuova realizzazione, negli interventi diretti convenzionati e nei piani preventivi, o recuperati nella progettazione attuativa come quota parametrica dovuta per la destinazione specifica realizzata.
2. L'individuazione delle superfici a parcheggio riportate negli elaborati grafici del Piano delle Regole appartenenti ad ambiti ancora non attuati sono da intendersi puramente indicativi. La determinazione delle reali quote e localizzazione di tali standard andrà eseguita al momento della richiesta del permesso di costruire, o al momento dell'attuazione dello strumento preventivo, secondo quanto previsto dal Piano dei Servizi per gli ambiti di trasformazione.
3. Sono definiti **parcheggi di pertinenza**, ai sensi della L.R. n. 12/2005, i parcheggi che i proprietari di immobili o gli aventi titolo possono realizzare nel sottosuolo degli stessi o in aree pertinenziali esterne al sedime, nonché al piano terreno dei fabbricati, da destinarsi a pertinenza alle unità immobiliari. Le aree da destinare a parcheggio, esterne alla sagoma del fabbricato al quale sono asservite, saranno vincolate a parcheggio secondo le disposizioni della normativa vigente tranne che per le abitazioni unifamigliari. In tutti gli interventi di nuova costruzione e di cambio di destinazione d'uso soggetti ad intervento diretto, come definiti dalla normativa vigente, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a **quanto previsto nella successiva tabella. 1 mq ogni 10 mc e non superiore a 2 mq ogni 10 mc di volume utile per le destinazioni residenziali, e a 1 mq ogni 5,00 mq di Su per le altre destinazioni, o comunque non inferiori a quanto stabilito dalle singole norme di zona.** Per gli interventi di ampliamento, soprizzo, **variazione di destinazione d'uso**, la dotazione di parcheggi **non** è obbligatoria **per incrementi di superficie lorda inferiore a 60 m2 solo per la parte di Volume o di Superficie Utile di nuova formazione, per volumi edificati superiori a 125 mc.**
4. I **parcheggi pubblici** generici debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Sono aree o costruzioni adibite al parcheggio di veicoli, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte



salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). I parcheggi pubblici sono o di proprietà pubblica o asserviti all'uso pubblico o destinati ad essere ceduti all'Ente pubblico, nel rispetto delle singole norme di zona o previsti in sede di Piano Attuativo, dal richiedente; le suddette aree devono essere sistemate a cura e spese del richiedente stesso e la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati. I parcheggi pubblici dovranno essere distribuiti uniformemente lungo gli assi stradali principali e secondari e quota parte potrà essere reperita a margine ed in aggiunta alla viabilità interna negli ambiti soggetti ad intervento preventivo, **in misura non inferiore a quanto previsto nella successiva tabella.**

| CARICO URBANISTICO | DEFINIZIONI | | PARCHEGGI PRIVATI [P1] | PARCHEGGI PUBBLICI [P2] |
|----------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| | | | % sulla Sup. LORDA | % sulla Sup. LORDA |
| BASSO | | | | |
| RESIDENZIALE | R1 | Abitazioni Residenziali e relativi accessori | 30 | 5 |
| | R2 | Residence, abitazioni collettive pensioni ecc | 30 | 20 |
| PRODUTTIVO Manifatturiero | P3 | Stazioni di carburante, Autolavaggi, Impianti tecnologici | 30 | 30 |
| TERZIARIO Commerciale | TC1 | Esercizi di Vicinato ecc. Sup. di Vendita < 150 m2 | 10 | 30 |
| TERZIARIO Direzionale | TD1 | Terziario diffuso, uffici e studi professionali e medici, servizi alla persona, ecc.. | 30 | 40 |
| TERZIARIO per Servizi | TS1 | Uffici di Enti Pubblici | 30 | 40 |
| AGRICOLE | A3 | Strutture Agrituristiche con capacità ricettiva < a 10 posti letto | 30 | 30 |
| MEDIO | | | | |
| PRODUTTIVO Manifatturiero | P1 | Artigianato produttivo, Industria e relativi depositi e magazzini, attività vivaistiche | 30 | 20 |
| TERZIARIO Direzionale | TD2 | Banche sportelli Bancari e Postali | 30 | 60 |
| TERZIARIO per Servizi | TS2 | Servizi pubblici a carattere comunale e sovracomunale (scuole, case di riposo ecc) | 30 | 30 |
| TERZIARIO Turistico Ricet. | TTR | Alberghi, Pensioni, Ostelli, Affitta Camere, Bed & Breakfast, Strutture per accoglienza | 30 | 60 |
| TERZIARIO Ricreativo | TR1 | Attrezzature per lo sport, Palestre e Impianti Sportivi, ecc.. | 30 | 60 |
| AGRICOLE | A4 | Strutture Agrituristiche con capacità ricettiva > a 10 posti letto | 30 | 60 |
| ALTO | | | | |
| TERZIARIO Commerciale | TC3 | Medie Strutture di vendita e relativi depositi con sup. di Vendita < 1.500 m2 | 10 | 100 |
| TERZIARIO Commerciale | TC4 | E-COMMERCE - LOGISTICA | 10 | 100 |
| TERZIARIO Commerciale | TC5 | Commercio all'Ingrosso | 10 | 100 |
| TERZIARIO Ricreativo | TR2 | Attrezzature per il tempo libero, Discoteche, Multisale, Sale Gioco, VLT e | 10 | 100 |



| | | | | |
|--|--|-----------|--|--|
| | | Scommesse | | |
|--|--|-----------|--|--|

~~Parcheggi pubblici — Intervento diretto residenziale: negli ambiti soggetti ad INTERVENTO DIRETTO RESIDENZIALE, la cessione o l'asservimento all'uso pubblico con atto registrato e trascritto, a seconda delle modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale, della quota di parcheggio pubblico è dovuta nel caso di realizzazione di nuove costruzione con esclusione degli ampliamenti secondo le seguenti modalità:~~

- ~~● Interventi con volume utile $\leq 1.500,00$ mc **NON DOVUTA**;~~
- ~~● Interventi con volume utile $> 1.500,00$ mc standard a parcheggio pubblico da cedere o monetizzare pari a $2,00$ mq/ab.~~

~~Qualora sulle tavole di piano fosse già identificato il parcheggio pubblico con apposito segno grafico, si applicano le seguenti modalità per la cessione o l'asservimento all'uso pubblico con atto registrato e trascritto a seconda delle modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale:~~

- ~~● Interventi con volume utile $\leq 1.500,00$ mc standard a parcheggio pubblico da cedere o monetizzare pari a $2,00$ mq/ab; verrà riconosciuta alla parte monetizzata una potenzialità edificatoria pari a $0,03$ mc/mq.~~
- ~~● Interventi con volume utile $> 1.500,00$ mc standard a parcheggio pubblico da cedere o monetizzare pari all'intera superficie identificata dal segno grafico sulle tavole; verrà riconosciuta alla parte monetizzata una potenzialità edificatoria pari a $0,03$ mc/mq.~~

~~Nel caso di impossibilità di cessione la quota dovuta potrà essere monetizzata alle condizioni stabilite dall'Amministrazione. In tale caso, sull'area prevista a standard dovrà essere applicato un indice fondiario massimo pari a $0,03$ mc/mq. Nel caso in cui sulle aree cedute e/o asservite all'uso pubblico vengano realizzate opere finalizzate alla creazione del parcheggio, i costi desunti dal computo metrico, potranno essere totalmente o parzialmente scomputati dagli oneri di urbanizzazione, alle condizioni stabilite dall'Amministrazione.~~

~~Parcheggi pubblici — Intervento diretto produttivo — artigianale: negli ambiti soggetti ad INTERVENTO DIRETTO PRODUTTIVI — ARTIGIANALI, la cessione o l'asservimento all'uso pubblico con atto registrato e trascritto, a seconda delle modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale, della quota di parcheggio pubblico è dovuta nel caso di realizzazione di nuove costruzione secondo le seguenti modalità:~~

- ~~● Interventi con SLP compresa fra mq $250,00$ e mq $450,00$ **NON DOVUTA**;~~
- ~~● Interventi con SLP $>$ mq $450,00$ standard a parcheggio pubblico da cedere o monetizzare pari a $20,00\%$ della SLP;~~
- ~~● Interventi di ampliamento con SLP \leq del $30,00\%$ della SLP esistente **NON DOVUTA**;~~
- ~~● Interventi di ampliamento con SLP $>$ del $30,00\%$ della SLP esistente: standard a parcheggio pubblico da cedere o monetizzare pari a $20,00\%$ della SLP in ampliamento eccedente la quota del 30% , da considerare una sola volta per edificio.~~

~~Quota standard — Intervento diretto commerciale — terziario: negli ambiti soggetti ad INTERVENTO DIRETTO COMMERCIALE — TERZIARIO, la cessione o l'asservimento all'uso pubblico con atto registrato e trascritto, a seconda delle modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale, della quota a standard da~~



~~suddividersi nelle diverse tipologie di servizio urbano è dovuta nel caso di realizzazione di nuove costruzioni secondo le seguenti modalità:~~

- ~~• Interventi di nuova realizzazione di unità di vicinato e di cambio di destinazione d'uso senza realizzazione di opere: 50,00% della Sv (Superficie di vendita);~~
- ~~• Interventi di subentro e/o riapertura di una attività di vicinato cessata, in un immobile ove era già preesistente una unità di vicinato senza variazione della tipologia di attività: standard assoluto.~~
- ~~• Interventi di nuova realizzazione medie strutture di vendita: 200,00% della Sv (Superficie di vendita) di cui il 100,00% della Sv (Superficie di vendita) obbligatoriamente a parcheggi pubblici.~~
- ~~• Interventi di nuova realizzazione di terziario: 50,00% della SLP (Superficie lorda di pavimento).~~

Per la scelta della cessione e/o monetizzazione dello standard per gli interventi diretti, dovrà essere presentata, antecedentemente alla richiesta di rilascio del provvedimento paesaggistico, da parte del soggetto proponente, una proposta che indichi la modalità scelta (cessione e/o monetizzazione dello standard). Tale proposta sarà accettata dall'Amministrazione comunale, previa **determina del Responsabile del Servizio** ~~deliberazione della Giunta Comunale.~~

La superficie destinata a parcheggio pubblico nell'unità minima di intervento dovrà essere ceduta e/o asservita all'uso pubblico con atto registrato e trascritto da effettuarsi contestualmente alla richiesta di agibilità/abitabilità.

Negli elaborati di progetto devono essere graficamente individuate le aree destinate a parcheggio o autorimesse private, gli spazi riservati a ciascuna autovettura e quelli di accesso e di manovra, rispettando le dimensioni minime di mt. 2,50 x 5,00 per ogni posto auto. La progettazione dei parcheggi pubblici e privati è parte integrante degli elaborati di progetto, sia per l'intervento diretto che indiretto.

Le aree destinate a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, secondo le quantità di edificazione ammesse dal P.G.T. o dai Piani Urbanistici attuativi.

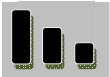
I parcheggi pubblici o ad uso pubblico, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere sempre alberati, nella misura di 1 albero di alto fusto ogni 4 parcheggi.

Nel caso di nuovo insediamento o variazione di attività (intesa sia come variazione della destinazione d'uso, sia come variazione della tipologia dell'attività in essere), il Permesso di Costruire/SCIA potrà essere rilasciato solo subordinatamente al reperimento degli spazi per parcheggio di pertinenza idonei.

I parcheggi per attività commerciali ricadenti in zone urbanizzate possono essere localizzati su aree non adiacenti al punto di vendita quando le condizioni del sito non consentano soluzioni più appropriate.

Per tutti i parcheggi di nuova realizzazione, in qualunque zona ricadano ed a qualunque categoria appartengano agli effetti del presente articolo, è prescritto l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione che garantiscano la massima permeabilità del suolo ed un efficace drenaggio superficiale delle aree interessate, oltre ai predetti interventi di piantumazione.

~~Per tutte le zone soggette ad intervento preventivo dovrà essere prevista una zona per il posizionamento di cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti, il cui progetto dovrà essere redatto in conformità a~~



~~quanto stabilito dall'ente gestore del servizio e con superficie pari a 1 mq ogni 500 mq di superficie territoriale (St).~~

5. ~~**EDIFICIO DI PERTINENZA.** Si definisce edificio di pertinenza un'opera preordinata ad una oggettiva esigenza di un fabbricato residenziale esistente e funzionalmente ed oggettivamente inserita al servizio dello stesso, sfornita di un valore autonomo di mercato, e che non consenta per natura e struttura altro che la destinazione ad uso pertinenziale in modo durevole.~~ Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste (minore del 20% della superficie lorda esistente e compresa nella quota complessiva edificabile di superficie accessoria) o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

Art. 5. Altezze

1. **ALTEZZA LORDA:** Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante (interpiano). Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della quota media della copertura se inclinata.
2. **ALTEZZA DEL FRONTE:** L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:
 - ✓ all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
 - ✓ all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
3. **ALTEZZA DELL'EDIFICIO:** altezza massima tra quella dei vari fronti. Non sono considerati ai fini dell'altezza dell'edificio i volumi tecnici.
4. **ALTEZZA UTILE:** Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
5. ~~L'altezza interna dei fabbricati~~ corrisponde all'altezza misurata tra il piano pavimento del piano terra, fino all'intradosso dell'ultimo solaio se il sottotetto è inferiore ad una altezza media ponderale interna di ml. 2,00. Qualora il sottotetto abbia altezza media ponderale interna superiore a ml. 2,00, e quindi considerabile accessorio o residenziale, indipendentemente dall'accessibilità, l'altezza sarà misurata all'intradosso della media ponderale interna del piano di copertura. Non sono considerati, ai fini delle altezze, i volumi tecnici.
6. ~~L'altezza massima~~ di ogni edificio e delle recinzioni, prevista dalle singole norme di zona, è misurata con riferimento alla quota della viabilità pubblica o, se vi sono dislivelli in prossimità, alla quota dell'accesso carraio e/o pedonale.

Art. 6. Distanze

1. **DISTANZE:** Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
2. **Distanze dalla sede stradale.** Gli edifici di nuova costruzione, dovranno distare dalla sede stradale:



| | | |
|-----------|--------------------------------------|------------------|
| ml. 5.00 | per strade di larghezza inferiore a | 7.00 ml. |
| ml. 7.00 | per strade di larghezza compresa tra | 7.00 e 15.00 ml. |
| ml. 10.00 | per strade di larghezza superiore | a 15.00 ml. |

Tali distanze devono essere rispettate per i nuovi edifici e per l'ampliamento di quelli esistenti, con le seguenti eccezioni:

- a. sopralzi in allineamento con il perimetro del fabbricato esistente, senza possibilità di ampliamento in pianta;
- b. accorpamento di edifici esistenti a filo strada distanti tra loro meno di 10 ml., a completamento della cortina.
- c. **gli edifici compresi nei centri storici.**

Tale deroga è valida anche nel caso in cui si verifichino entrambe le condizioni sopra citate.

Il calibro delle strade esistenti interne al perimetro di iniziativa comunale, azionate come viabilità pubblica, è considerato uniformemente medio, inferiore a ml 7,00.

Per la visibilità in prossimità di incroci andranno valutate eventuali normative più restrittive derivanti dal Codice della Strada.

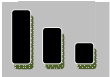
3. **Distanze dai confini.** I nuovi fabbricati, qualunque sia la loro destinazione, **ad eccezione delle costruzioni a carattere decorativo**, dovranno distare dai confini di proprietà e dalle aree azionate a standard urbanistico la misura minima di ml. 5.00.

E' inoltre ammessa l'edificazione di costruzioni in aderenza al confine libero e/o a distanze comprese fra il confine e i 5,00 ml, previo convenzionamento registrato e trascritto con la parte confinante.

I garages e gli accessori con altezza a confine pari a ml 2,50 all'estradosso e altezza media all'estradosso minore di ml 3,00, potranno essere realizzati a confine (**catastale o fisico**) senza bisogno di convenzionamento con la parte confinante.

Nel caso di recinzioni cieche preesistenti (da almeno tre anni) fronte strada è ammessa la realizzazione a confine di edifici accessori ed autorimesse la cui altezza massima sul fronte strada non superi l'altezza della recinzione preesistente e comunque con altezza massima non superiore a m ~~2,50~~**3,00**, misurata all'estradosso della copertura. ~~Sono esclusi gli accessi carrai fronte strada. Per le recinzioni cieche con altezza massima pari a m 2,00, l'altezza dell'accessorio non potrà superare tale limite.~~ Fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile e dalle ulteriori norme di PGT per quanto riguarda altezze, distanze dai confini e dai fabbricati.

4. **Distanze tra fabbricati.** Le distanze tra fabbricati residenziali e i relativi accessori, si misurano dal profilo esterno delle murature verticali, al netto di aggetti o sporgenze assimilabili agli stessi, purché inferiori a ml. 1.50, intesi sia in pianta che in sezione. La distanza minima tra i fabbricati è prevista in ml. 10.00 ~~con misurazione lineare dalla sagoma della superficie coperta~~, fatta eccezione per interventi in zona di recupero dove posizionamento, sagoma e distanze degli edifici sono disciplinati da indicazioni specifiche, grafiche e normative. **L'altezza delle nuove costruzioni accessorie a confine va riferita alla quota strada o, se vi sono dislivelli in prossimità, alla quota dell'accesso carraio del fondo più sfavorevole. Gli edifici accessori di altezza massima esterna inferiore a ml 3,00 non verranno considerati al fine della determinazione della distanza fra edifici. La costruzione di strutture a carattere decorativo non concorrono alla verifica della distanza fra fabbricati e dislivelli.**



All'interno dello stesso lotto la distanza fra accessori e fabbricati residenziali di una stessa proprietà senza pareti finestrate da entrambe le parti, esclusa la porta basculante dei box e le porte di accesso ai locali accessori) è derogata a ml. 5,00. Qualora sul sedime confinante esista un edificio di altezza uguale o inferiore a 3 ml, con misurazione da estradosso del solaio o da altezza media ponderale esterna in caso di falde inclinate, (altezza sempre riferita alla quota strada o, se vi sono dislivelli in prossimità, alla quota dell'accesso carraio), ed edificato a distanza inferiore a 5,00 mt. dal confine, questo non viene considerato ai fini della determinazione delle distanze tra edifici. Gli edifici accessori e i box con altezza a confine pari a ml 2,50 all'estradosso e altezza media all'estradosso minore di ml 3,00, potranno essere realizzati a confine senza bisogno della verifica della distanza dei 10,00 ml.

5. **Distanze dalle coperture.** Non sono da considerarsi ai fini delle distanze, gli oggetti delle coperture fino a ml. 1,50, con misurazione in pianta. Eventuali modifiche ai volumi delle coperture, dovute a ricomposizione delle pendenze o recupero di volumi nel sottotetto, non comportano l'obbligo della verifica del rispetto delle distanze dai confini o tra edifici.
6. **Distanze da fossi irrigui.** La distanza da tenersi da un fosso irriguo è rapportata al confine catastale dello stesso quando censito, ignorando la superficie catastale dello stesso. In caso il fosso non sia censito, la distanza è misurata dal confine catastale del sedime. Non potendosi realizzare costruzioni sul confine catastale, nel caso della presenza di cavi irrigui, è ammesso l'arretramento necessario per il rispetto del cavo, acquisendo il parere del proprietario o gestore dello stesso. In ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima secondo quanto previsto dal Codice Civile; tale distanza di rispetto non dovrà mai essere inferiore alla profondità del cavo o fosso stesso. (Cfr elaborati del Reticolo idrico minore facenti parte integrante della strumentazione urbanistica).

Art. 7. Parametri urbanistici ed edilizi

1. ~~Si definisce~~ **Indice di Fabbricabilità Edificabilità Fondiaria (IF)** ~~il volume edificabile, ammesso dalla singola zona omogenea,~~ quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente, espresso in mc/mq o in mq/mq. Per superficie si intende la superficie lorda (SL) di cui al precedente art. 3.3.
2. ~~Si definisce~~ **Indice di Fabbricabilità Edificabilità Territoriale (IT)** ~~il volume edificabile, espresso in mc/mq, per aree all'interno di un ambito di intervento (es. perimetri di lottizzazione), calcolato sulla base della superficie lorda delimitata dal perimetro stesso.~~ quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. Per superficie si intende la superficie lorda (SL) di cui al precedente art. 3.3.
3. **Trasferimento di volumi e superfici.** E' ammesso il trasferimento di volumetrie tra lotti contigui aventi destinazioni residenziali, verificando comunque il rapporto di copertura ammesso per la singola zona omogenea. E' ammesso il trasferimento di volumi anche su terreni non contigui per costruzioni su aree agricole. Non e' richiesta la verifica di indici, distanze ed altezze per volumi tecnici (cabine, derivazioni, locali impianti, pensiline su cancelli di ingresso, ecc). L'utilizzo degli indici di fabbrica al limite massimo previsto dal P.G.T. esclude su una determinata area, ogni successivo intervento inteso ad utilizzare nuovamente gli stessi, indipendentemente da frazionamenti o passaggi di proprietà. Ai fini dell'applicazione del principio, il richiedente dovrà dichiarare in sede di richiesta di Permesso di Costruire, l'esistenza o meno di vincoli di asservimento fondiario, nonché l'appartenenza del lotto alla unità minima di intervento, così come definita all'art. 3.1017 e 3.1118. A tal fine si farà riferimento ad un certificato



storico rilasciato dall' U.T.E. oppure alla documentazione esistente presso gli uffici comunali. Dell'avvenuto asservimento si deve fare riferimento anche nel Certificato di destinazione urbanistica. L'atto di trasferimento di volumi e superfici dovrà essere registrato e trascritto e allegato per il rilascio delle pratiche edilizie (**atto di asservimento volumetrico**).

Art. 8. Definizione degli interventi

1. Gli interventi di seguito indicati (così come definiti dall'art. 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i., nonché dall'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.) si applicano al patrimonio edilizio esistente e si articolano nelle seguenti categorie normative:

a) Manutenzione ordinaria

Si definiscono interventi di **manutenzione ordinaria**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti. ~~Rientrano tra le opere di manutenzione ordinaria:~~

- ~~a. la sostituzione delle finiture interne ed esterne delle costruzioni, a condizione che vengano conservate e ripristinate le caratteristiche originarie dei manufatti;~~
- ~~b. le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio quali: riparazioni e sostituzioni di impianti idraulici, igienico-sanitari e relative tubazioni, di impianti elettrici, di riscaldamento e ventilazione, di fornitura gas nonché delle canne fumarie e relative opere murarie;~~
- ~~c. il ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelli preesistenti con esclusione delle facciate in edifici vincolati.~~
- ~~d. costruzioni a carattere decorativo.~~

L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario o di chi ha il possesso o l'uso del bene, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere come di manutenzione ordinaria ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune.

b) Manutenzione straordinaria

Si definiscono interventi di **manutenzione straordinaria**, ~~le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari e le costruzioni di carattere decorativo. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare. Gli interventi di manutenzione straordinaria saranno valutati, sia con riferimento all'oggetto delle singole domande, sia in connessione con qualsiasi altra domanda presentata negli ultimi cinque anni per la stessa unità edilizia. Gli interventi richiesti non devono costituire un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel loro insieme. Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non~~



comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

c) Restauro - Risanamento conservativo

Si definiscono interventi di **restauro e di risanamento conservativo**, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, **a modifiche nel rispetto della storicità dell'immobile.**

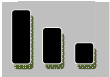
d) Ristrutturazione edilizia

Si definiscono interventi di **ristrutturazione edilizia**, ~~gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.~~ **gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente. Rientrano tra gli interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli volti al recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, come specificato dall'art. 64 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e tutti gli altri interventi definiti di ristrutturazione edilizia da normative nazionali e regionali speciali.**

e) Nuova costruzione

Si definiscono interventi di **nuova costruzione**, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al n. 6;



2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
4. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
5. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;
6. gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
7. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato;
8. Gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito.

f) Ristrutturazione urbanistica

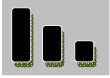
1. Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del D.Lgs. 42/2004.

g) Demolizione senza ricostruzione

~~Per demolizione senza ricostruzione si intende l'abbattimento totale di un edificio senza alcuna ricostruzione o modificazione edilizia, fatta salva l'applicazione di eventuali leggi in deroga.~~

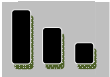
Art. 9. Interventi ed opere edili complementari

1. **Indicazioni e prescrizioni di carattere generale.** Sono vietate recinzioni, costruzioni, interventi edilizi e di modifica del territorio che non abbiano i requisiti di ordine, definizione, e decoro urbano perseguiti dal piano. Prima di dar corso agli interventi edilizi che interessano immobili vincolati, il proprietario avente titolo deve presentare all'Amministrazione Comunale il nullaosta dell'Autorità amministrativa competente. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti pubblici passaggi o comunque percorsi di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm 10 al di sotto della quota di m 4,00, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio (anche in mancanza di marciapiede). La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi, per le tende e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorio o



stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m 4,00 dall'eventuale marciapiede rialzato ed essere contenuti entro la proiezione dello stesso; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m 5,00 dalla quota stradale o dal percorso pedonale. Balconi, **terrazzi a sbalzo** e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m 1,20 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede secondo quanto stabilito dalle delibere comunali.

2. **Decoro ed insegne.** L'Amministrazione Comunale potrà ordinare la tinteggiatura degli edifici e la rimozione di insegne o quanto altro è ritenuto indecoroso. Sono ammesse esclusivamente insegne di formato massimo 0,50 mq se luminose, e 1,50 mq se non luminose, (o illuminate con proiettori esterni), in ragione di una per ogni vetrina per quanto attiene la localizzazione nell'ambito del centro storico. Nelle aree esterne al Perimetro di Iniziativa Comunale (IC) e lungo le strade all'interno del Parco del Ticino, l'attività pubblicitaria è regolamentata dalle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino.
3. **Decoro ambientale.** Gli edifici esistenti dovranno essere mantenuti in condizioni di decoro e manutenzione tali da non arrecare danno all'ambiente e alle persone. L'autorità preposta ha la facoltà di ordinare opere o interventi atti a ripristinare le condizioni minime di decoro ed igiene ambientale, ed in tal senso ordinerà la rimozione di quanto ritenuto nocivo, con intervento sostitutivo nelle forme di legge in caso di inadempienza dell'interessato. E' vietato lo scarico ed ammassamento permanente di materiali ed attrezzature all'interno delle superfici di pertinenza dei fabbricati.
4. **Tutela del verde.** Ogni intervento soggetto a PERMESSO DI COSTRUIRE o **DENUNCIA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'** dovrà prevedere il rispetto delle piante di alto fusto esistenti sul sedime quando ritenute pregevoli e dovrà indicare la sistemazione definitiva dell'area di pertinenza, con pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, prato. In tutte le zone A, B, C, D, dovranno essere messe a dimora e conservate in forma definitiva, nella misura di una pianta **ad alto fusto** ogni 100 mq di superficie fondiaria, ~~nuove essenze di alto fusto~~ tra le specie consigliate ed elencate di seguito: salice bianco, pioppo nero, ontano, olmo, ciliegio, acero, melo, pero, biancospino, tiglio, corniolo, ligustro, frassino, noce, platano, ippocastano, sambuco, canfora; **dovranno altresì essere messi a dimora arbusti nella misura di uno ogni 200 mq di superficie fondiaria.** Parte integrante di ogni progetto edilizio darà il progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti con l'indicazione delle zone alberate, a prato e a giardino. Il rispetto della norma è da intendersi in subordine al rispetto della normativa di Codice Civile compatibilmente con le caratteristiche dell'area libera a disposizione. Per le distanze dai confini di alberi di alto fusto si applicano le disposizioni del Codice Civile. Per le distanze dai confini in territorio agricolo di piantagioni di alberi di alto fusto (pioppeti) è prevista la distanza minima di ml. 7,00, come da delibera di C.C. n. 46 del 01/06/1977. Per il centro storico è fatto obbligo di conservare e sistemare le aree inedificate attualmente destinate a parco o giardino. L'abbattimento degli alberi esistenti è rigorosamente vietato, tranne che per la tutela della pubblica incolumità e per sostituzione di elementi malati e va comunicato tempestivamente specificando la motivazione dell'intervento con l'obbligo del reimpianto. Le essenze delle nuove alberature e dei nuovi arbusti dovranno essere scelte tra quelle autoctone sopraelencate. E' fatto obbligo conservare gli alberi d'alto fusto autoctoni, quando presenti in gruppo costituito di almeno 10 elementi. Nelle aree di nuova previsione residenziale collocate in prossimità della Villa Necchi, in frazione Molino d'Isella, gli interventi non dovranno essere concepiti secondo criteri di corredo con significato più decorativo che ambientale estranei ad ambienti dai caratteri rurali quali sono quelli prevalenti nell'area di riferimento, ma adeguarli alla tipologia del contesto in cui andranno a collocarsi con particolari riferimento alle traiettorie convergenti verso eventuali punti di visuale più evidenti. Nell'area di nuova



previsione residenziale di completamento, situata nella vicinanza della ferrovia, in Frazione Remondò, sulla quale insiste un'area boscata (castagneto) e il frazione Belcreda (vicinanze depuratore), durante la fase di attuazione degli interventi, si dovranno prevedere interventi specifici di salvaguardia e tutela dell'area boscata tenuto conto anche di quanto previsto dalle vigenti N.d.A. del PTCP e dalla D.G.R. n. 675/2005.

Per gli interventi di trasformazione del suolo nelle aree diverse da quelle azionate come "A", occorrerà verificare preventivamente l'appartenenza di tali aree alle "Zone a bosco" previste nel PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino, fatta salva la disciplina in vigore per il taglio degli alberi isolati, al fine di richiedere adeguata certificazione di compatibilità paesaggistica per la trasformazione del bosco, con conseguente autorizzazione all'abbattimento, onde non incorrere in reati di danno ambientale ai sensi della vigente normativa. La realizzazione di strutture a carattere decorativo non comporterà l'applicazione del seguente articolo.

5. Su tutti gli interventi di nuova costruzione, ove fossero previste opere di piantumazione, per le specie arboree ed arbustive ammesse la scelta dovrà avvenire tra le essenze comprese nell'abaco del Parco Regionale Valle del Ticino in base all'area interessata dall'intervento.
6. **Opere precarie.** E' ammissibile la realizzazione di opere precarie, cioè non stabilmente incorporate nel terreno e destinate al soddisfacimento di esigenze di durata limitata, quali ricoveri stagionali, box, ecc. L'opportunità delle opere sarà valutata, in considerazione della effettiva necessità della loro realizzazione, del decoro ambientale, della salvaguardia della sicurezza pubblica. Le autorizzazioni saranno rilasciate previa presentazione da parte ed a carico dell'interessato, anche nel caso in cui la durata dell'opera sia maggiore della validità dell'Autorizzazione Paesaggistica, di atto di impegno unilaterale registrato e trascritto nel quale saranno previsti tempi, modalità e garanzie per la rimozione dei manufatti.
7. **Casseri.** E' possibile in deroga alla verifica degli indici il recupero dei casseri esistenti ed accatastati da almeno 5 anni dalla data di entrata in vigore di questo P.G.T. alle seguenti condizioni:
 - volumetria immutata;
 - SL ricavabile senza piano preventivo inferiore o uguale a 300 mq;
 - SL ricavabile con piano preventivo superiore a 300 mq.

L'utilizzo di tale norma comporta l'obbligo, in deroga all'art. 4 delle presenti Norme, del reperimento di almeno un posto auto ogni unità immobiliare ricavata. Nel caso di utilizzo di questa norma i successivi interventi sull'immobile in oggetto dovranno considerare i volumi ricavati nei calcoli planivolumetrici. Nel caso di interventi sull'immobile in oggetto precedenti all'utilizzo di questa norma vi è possibilità di scelta: verifica planivolumetrica con preclusione di tale norma o utilizzo di tale norma.

Art. 10. Recinzioni

1. Le recinzioni dovranno essere realizzate in ossequio alle seguenti disposizioni:
 - a. Centro storico: le recinzioni potranno essere realizzate esclusivamente in mattoni pieni a vista con sovrastante copertina o coppi antichi, con zoccolo (altezza massima m 0,70) e sovrastante cancellata con possibilità di ~~specchiature cieche preventivamente concordate con l'Ufficio Tecnico comunale~~ **porzioni cieche per una percentuale non superiore al 50% della superficie della cancellata**, o con cancellate in ferro con disegno ornamentale che faccia riferimento alle indicazioni tipologiche



- riportate in relazione, e/o con siepi. L'altezza massima delle recinzioni è di m 2,50 tra fondi confinanti e ~~m 2,00 quando~~ prospicienti spazi pubblici o superfici stradali.
- b. Prospicienti spazi pubblici esternamente al perimetro di centro storico: quando prospicienti spazi pubblici, le recinzioni potranno essere realizzate con cancellate aperte a giorno, o eventualmente cieche, fatto salvo quanto previsto dal C.d.S. (Codice della Strada), fino alla altezza massima complessiva di m ~~2,00~~. **2.50**.
- c. A confine tra proprietà private in zone omogenee esterne al perimetro di centro storico: l'altezza massima delle recinzioni è di m 2,50 tra fondi confinanti, con tipologia e materiali a discrezione.
2. Non è ammessa la realizzazione di recinzioni che potrebbero causare condizioni di insalubrità (intercapedini, oppure oscuramento di finestre esistenti poste a distanza inferiore a m 3,00). Si potrà prescrivere particolari accorgimenti relativi al caso specifico, nonché per motivi di visibilità e sicurezza stradale.
3. Le recinzioni nelle zone agricole potranno essere autorizzate esclusivamente ad imprenditori agricoli per motivi colturali o quali pertinenze di cascinali / abitazioni esistenti ed in subordine alle previsioni del PTC vigente.
- 3.1 Le recinzioni nelle zone agricole di salvaguardia del tessuto abitato potranno essere realizzate come ai punti b) e c) del comma 1 dell'art. 10. In particolare:
- ✓ Prospicienti spazi pubblici: cancellate aperte a giorno, o eventualmente cieche, fatto salvo quanto previsto dal Codice della Strada, fino ad un'altezza massima di m 2,00;
 - ✓ A confine tra proprietà private in zone omogenee: altezza massima m 2,50 tra fondi confinanti con tipologie e materiali a discrezione.
4. Le aree destinate a servizi di interesse generale o superfici destinate a viabilità pubblica ricadenti nell'ambito di una unità minima di intervento potranno essere recintate solo con strutture precarie.
5. Le pensiline di ingresso non potranno avere parti aggettanti sulla viabilità pubblica e non saranno considerate nei calcoli planivolumetrici quando la loro superficie coperta non superi i 6,00 mq.
6. Ogni cancello a chiusura di un passo carraio dovrà essere realizzato con un arretramento dal filo strada di almeno 3,00 m. Nel caso di realizzazione a filo strada, l'apertura dovrà essere dotata di cancello elettrico motorizzato.
7. Ogni cancello di accesso pedonale, dovrà essere realizzato con arretramento di 1,00 m dal filo recinzione.
8. Non sono ammesse sporgenze di alcun tipo verso la sede stradale, esterne all'allineamento della recinzione.
9. Le norme indicate nel presente articolo valgono anche per le zone agricole interne al perimetro I.C. di iniziativa comunale.

Art. 11. ~~Locali accessori~~ Superfici accessorie

~~1. Sono definite locali accessori~~ La superficie accessoria ricomprende:

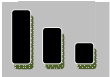
- ✓ i portici e le gallerie pedonali;
- ✓ i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;



- ✓ le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
 - ✓ le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
 - ✓ i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
 - ✓ i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
 - ✓ spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
 - ✓ i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
 - ✓ i volumi tecnici;
 - ✗ le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda. ~~i locali complementari all'edificio principale, quali vani scala quando sono posti al servizio di più di una unità immobiliare, garage, lavanderie, bagni secondari, stinerie, locali hobby, sottotetti e mansarde accessibili ma non abitabili, ripostigli, cantine, locali di sgombero, porticati/terrazzi coperti, purchè aventi altezza media interna non superiore a m 2,50.~~
2. E' ammessa la costruzione di **superfici accessorie** ~~locali accessori~~ interrate (la cui sagoma non superi l'altezza di 1,00 m fuori terra con riferimento alla quota del piano della viabilità pubblica limitrofa). ~~anche esternamente la sagoma dell'edificio di appartenenza. Tali locali dovranno risultare esternamente coperti da manti erbosi o selciati, in modo da non impegnare otticamente le aree libere.~~
3. ~~E' ammessa la costruzione al piano terra esclusivamente di garage e accessori nel caso dei garage anche isolati ed esterni alla sagoma dell'edificio principale nel rispetto delle distanze previste dai precedenti articoli delle presenti Norme.~~
4. E' vietata la realizzazione di accessori aventi passo carraio con accesso diretto alla viabilità pubblica, per motivi di decoro urbano e sicurezza.
5. E' ammessa l'edificazione di locali accessori a confine anche se isolati ed esterni alla sagoma dell'edificio principale, ~~purchè non affaccianti su fronte strada e spazi pubblici.~~ E' ~~inoltre~~ vietato l'accesso agli stessi direttamente dal fronte strada o dalla viabilità principale.

Art. 12. ~~Definizione di volumi tecnici~~ **Volume tecnico**

1. Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.). ~~Si definiscono volumi tecnici quei~~



~~volumi che hanno stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici, indispensabili per assicurare il confort abitativo degli edifici, quali ad esempio locali atti al contenimento di impianti, centraline, serbatoi e simili, nonché volumi necessari per la erogazione di servizi e forniture (Gas, Telefonia, Acquedotto, ecc.).~~

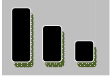
2. In ogni zona omogenea ed urbanistica è ammessa, in subordine alle prescrizioni e le normative di enti competenti ed in deroga al rispetto degli indici di zona, la realizzazione di volumi ed impianti tecnici a servizio di abitazioni, produttivo, commerciale o altro, purché tali impianti abbiano carattere pertinenziale e non autonomamente utilizzabili.

Art. 13. Viabilità pubblica e privata

1. La viabilità pubblica esistente e di previsione è individuata nelle tavole di azionamento di P.G.T. in modo indicativo e nel limite di precisione consentito dalla scala 1:2000. I tracciati potranno subire variazioni in funzione di riscontri oggettivi desumibili dai rilievi di dettaglio. Nella progettazione esecutiva si potranno apportare delle rettifiche ai tracciati.
2. Nell'ambito di un intervento preventivo potranno essere progettati tracciati stradali di interesse comunale aggiuntivi a quelli previsti nelle tavole di azionamento di P.G.T., con i seguenti calibri stradali:
 - ✓ VIABILITA' IN CESSIONE: 10,00 m comprensivo di marciapiede e parcheggio (es. 1,50 m +7,00 m + 1,50 m; 7,50 m + 2,50 m; 1,50 m + 6,00 m +2,50 m);
 - ✓ VIABILITA' PRIVATA: minimo 7,00 m.
3. Relativamente agli aspetti viabilistici si precisa quanto segue:
 - a. fuori dall'attuale perimetro di centro abitato saranno consentiti collegamenti con la viabilità provinciale, solo attraverso accessi coordinati da strade locali o di arroccamento, a loro volta connesse alla viabilità provinciale mediante intersezioni che consentono la sola svolta a destra oppure con intersezioni a rotatoria, posizionate ad un'adeguata distanza tra loro (generalmente non inferiore a m 1000);
 - b. all'interno del centro abitato, ove possibile , le nuove strade di lottizzazione o i nuovi accessi, dovranno essere indirizzati verso le intersezioni esistenti, che dovranno essere opportunamente adeguate ;
 - c. prima dell'esecuzione dei lavori, che interessano la viabilità provinciale, dovrà essere presentata, all'Amministrazione Provinciale, formale richiesta di Concessione corredata da progetto esecutivo, In questa fase verranno indicate eventuali prescrizioni, relativamente alle geometrie ed alle caratteristiche tecniche degli interventi .
4. Gli interventi collocati lungo la viabilità di interesse paesistico dovranno rispettare le indicazioni contenute nell'art. II-39 33 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Provinciale.

Art. 14. Marciapiedi e piste ciclabili

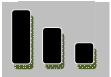
1. Ogni percorso viabile di nuova progettazione che abbia caratteristiche tali da consentirli dovrà essere dotato di marciapiedi. Nel centro storico tali marciapiedi dovranno essere realizzati con cubetti ed alzatine di porfido.



2. In attuazione della L.R. n. 65 del 27/11/1989 l'Amministrazione predisporrà un piano particolareggiato per la realizzazione di piste ciclabili ove saranno individuati i tracciati più idonei.

Art. 15. Fognature e scarichi

1. Le definizioni relative alle reti fognarie e alla tipologia delle acque espresse nel presente articolo fanno riferimento a quanto previsto nei Regolamenti nazionali e regionali vigenti, **oltre alle disposizioni dell'Ente gestore.**
2. I nuovi insediamenti produttivi, commerciali, e residenziali in cui si possa ipotizzare la presenza di superfici impermeabili (quali parcheggi o pavimentazioni esterne degli stessi insediamenti) dovranno essere dotati di rete di fognatura interna di tipo separato (acque nere/acque meteoriche e di lavaggio) come previsto dal Regolamento Regionale N. 4 del 24/03/06.
3. Gli scarichi di tipo domestico o assimilato, dovranno essere convogliati nella rete di fognatura sotterranea pubblica. Gli scarichi di acque meteoriche (di dilavamento, prima pioggia, pluviali, di lavaggio), dovranno **rispettare quanto previsto dal Regolamento Regionale n. 7 del 23.11.2017 e s.m.i. (Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.) e da quanto prescritto dalla componente geologica a supporto del presente strumento urbanistico. essere recapitate in pozzo perdente e/o disperse tramite subirrigazione, qualora la superficie impermeabile, compresa la superficie dei tetti, superi i 1.000 mq. La presente disposizione vale per le nuove edificazioni o ristrutturazioni e non si applica al patrimonio edilizio esistente.**
4. Come prescritto dal D.M. LL.PP. 12 dicembre 1985 "Norme tecniche relative alle tubazioni" e dal D.M. del 11/03/1988 al punto H, per la realizzazione di fognature e di condotte di adduzione e/o distribuzione di acqua ad uso potabile, agricolo, industriale dovrà essere eseguito uno specifico studio geologico e geotecnico, già previsto dalla normativa per quanto riguarda la realizzazione dell'edificio. Tale studio non sarà necessario solo in caso di condotte di adduzione e/o distribuzione che prevedano scavi di ridotta profondità e gli stessi risultano compatibili con la sicurezza statica degli eventuali manufatti circostanti, a seguito di certificazione di Tecnico abilitato.
5. Nel caso il tracciato della condotta interessi zone boschive o in Vincolo Idrogeologico e l'esecuzione dello scavo comporti l'asportazione e/o l'alterazione della vegetazione esistente si dovrà predisporre un adeguato progetto di ripristino ambientale.
6. Nelle zone di rispetto dei pozzi e delle sorgenti ad uso idropotabile individuate in cartografia si dovranno rispettare i criteri tecnico-costruttivi che saranno emanati dalla Regione Lombardia in ottemperanza a quanto prescritto dalla vigente normativa.
7. Gli scarichi su suolo, nel sottosuolo e nelle acque sotterranee e in quelle superficiali, nonché gli scarichi di acque reflue urbane e quanto altro in merito alla disciplina degli scarichi dovranno attenersi a quanto previsto del D.Lgs. 152/06. In particolare lo smaltimento dei reflui idrici negli strati superficiali del sottosuolo dovrà avvenire nel rispetto della vigente normativa.



CAPO 2. STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 16. Modalità di attuazione del PGT

1. Il P.G.T. si attua con strumenti di intervento preventivo e di intervento diretto, come di seguito definiti.
2. Gli strumenti attuativi dovranno rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di P.G.T. formulate dalle N.T.A. e dalle tavole progettuali negli ambiti di Iniziativa Comunale .
3. Per gli interventi sulle aree esterne al Perimetro di Iniziativa Comunale si dovrà acquisire l'Autorizzazione Paesaggistica, nei termini previsti dalla Legge, compresi gli interventi di manutenzione ordinaria nel caso in cui venga modificato l'aspetto esteriore degli edifici.

Art. 17. Titoli abilitativi

1. Ai fini delle modalità di attuazione del P.G.T., i titoli abilitativi necessari sono i seguenti:
 - ✓ ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA;
 - ✓ COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA (CILA);
 - ✓ SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA);
 - ✓ PERMESSO DI COSTRUIRE (PdC);
 - ✓ PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO;
 - ✓ SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA) IN ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE.

Art. 18. ~~Intervento diretto~~Attività edilizia libera

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:
 - a. gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
 - b. gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw;
 - c. gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - d. le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;



- e. i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
 - f. le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
 - g. le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni, previa comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale;
 - h.) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
 - i. i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
 - j. le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
2. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale ai sensi dell'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

~~1. L'attuazione si definisce diretta quando si interviene con:~~

~~a. **COMUNICAZIONE** (art. 33 L.R. n. 12/2005): sono soggette a tempestiva comunicazione all'Autorità competente, in duplice copia, le opere di manutenzione ordinaria in genere, ed i cambi di destinazione d'uso senza opere conformi alle previsioni urbanistiche ed alla normativa igienico sanitaria per gli immobili non superiori a 150 mq. di S.L.P., quali:~~

- ~~1. interventi di manutenzione ordinaria;~~
- ~~2. interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;~~
- ~~3. opere temporanee per la ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;~~
- ~~4. realizzazione di strutture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura;~~
- ~~5. strutture temporanee di cantiere.~~

~~L'elenco riportato è ovviamente assoggettato alle modifiche e/o integrazioni previste da futuri nuovi provvedimenti normativi regionali o statali.~~

~~b. **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'** (art. 41 L. R. n. 12/2005): chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di inoltrare al Comune denuncia di inizio attività, salvo quanto disposto dall'art. 52, comma 3 bis della L.R. n. 12/2005. Nel caso di interventi assentiti in forza di permesso di costruire, è data facoltà all'interessato di presentare denuncia di inizio attività per varianti che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria~~



~~edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. La denuncia di inizio attività deve essere inoltrata almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori e deve essere corredata della documentazione minima come indicata all'art. 3.4. L'efficacia è di tre anni dalla data di inizio lavori. Quanto riportato è ovviamente assoggettato a modifiche e/o integrazioni previste da futuri nuovi provvedimenti normativi regionali o statali.~~

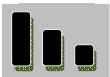
~~c. **PERMESSO DI COSTRUIRE:** sono soggetti a permesso di costruire in genere tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, come da art. 33 comma 1 della L.R. n. 12/2005, fatto salvo quanto disposto dal comma 2 dell'articolo 41 della stessa L.R. n. 12/2005. Nel rispetto delle normative di settore, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, della sicurezza del cantiere, della sicurezza degli impianti e, in particolare, delle disposizioni contenute nel d.lgs. 42/2004, gli interventi elencati alla lettera a) del presente articolo possono essere eseguiti senza titolo abilitativo. La richiesta di Permesso di Costruire deve essere inoltrata all'Autorità competente, completa della documentazione minima, prevista all'articolo 3.4 con gli elaborati fondamentali in duplice copia. Quanto riportato è ovviamente assoggettato a modifiche e/o integrazioni previste da futuri nuovi provvedimenti normativi regionali o statali.~~

~~d. **INTERVENTO DIRETTO DI COMPLETAMENTO:** sono soggetti a questo tipo di intervento le aree indicate negli elaborati grafici di piano con la sigla "IDC". Gli interventi da realizzare sono soggetti a permesso di costruire subordinato alla presentazione di un protocollo d'intesa fra il soggetto proponente e l'Amministrazione, da approvarsi dalla Giunta Comunale, nel quale vengono illustrati gli interventi da realizzarsi con particolare riguardo alla previsione di opere di utilità pubblica finalizzate al completamento del contesto urbano.~~

~~Qualora l'intervento venga realizzato su più lotti funzionali, oltre a quanto richiesto al punto precedente, il Proponente dovrà preventivamente concordare con l'Amministrazione le opere infrastrutturali e viabilistiche dell'intero comparto contenente il lotto funzionale per il quale si richiede l'attivazione, fatti salvi i diritti di terzi.~~

Art. 18.1. Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)

1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che



non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

3. Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.
4. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Art. 18.2. Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

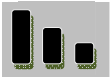
1. Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente:
 - a. gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/01 e s.m.i., qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
 - b. gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/01 e s.m.i., qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
 - c. gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/01 e s.m.i., diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/01 e s.m.i..
2. Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
3. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.
4. La realizzazione degli interventi di cui al presente Capo che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica, paesaggistico-ambientale o dell'assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora d.lgs. n. 42 del 2004).



5. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione.

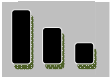
Art. 18.3. Permesso di costruire (PdC)

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:
 - a. gli interventi di nuova costruzione;
 - b. gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - c. gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.
2. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
3. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..
4. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico edilizia vigente.
5. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
6. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (*ora decreto legislativo n. 42 del 2004*) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
7. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e s.m.i.
8. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché, nei casi di cui al precedente comma 7, le destinazioni



d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

9. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
10. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
11. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.
12. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 22 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
13. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
14. Il rilascio del Permesso di Costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese per urbanizzazione, nonché al costo di costruzione. Le modalità di corresponsione, di determinazione dell'importo, di esenzione, sono stabilite con deliberazioni regionali e comunali.
15. A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto del Codice dei Contratti. Il Comune determinerà le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza. Le opere, collaudate a cura del Comune, sono acquisite alla proprietà comunale o asservite all'uso pubblico.
16. Non possono essere oggetto di scomputo le opere espressamente riservate, nel Programma Triennale delle Opere pubbliche, alla realizzazione diretta da parte del Comune, come previsto dall'art. 45 della L.R. n. 12/05 e s.m.i..
17. E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sui cantieri per verificare consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle dichiarate o indicate nella progettazione o categoria di intervento, o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene di regolamenti e legislazione vigente.
18. Per quanto riguarda la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, le responsabilità e le sanzioni, si richiamano le disposizioni contenute negli articoli 27,28 e 29 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i..



Art. 18.4. Permessi di costruire convenzionati

1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.
2. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.
3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:
 - a. la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
 - b. la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (*ora art. 1, comma 2, lett. e) e art. 36, commi 3 e 4, d.lgs. n. 50 del 2016*);
 - c. le caratteristiche morfologiche degli interventi;
 - d. la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.
4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.
5. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.
6. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II del D.P.R. 380/01 e s.m.i.. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Art. 18.5. Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) in alternativa al Permesso di costruire

1. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio di attività:
 - a. gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
 - b. gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;



- c. gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni piano volumetriche.
2. Gli interventi di cui alle lettere precedenti sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.. Le regioni possono individuare con legge gli altri interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività, diversi da quelli di cui alle lettere precedenti, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.
 3. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la segnalazione certificata di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la segnalazione, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie.
 4. Nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, nonché di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli imposti dalla normativa comunitaria, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati o adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a corredo della documentazione di cui al comma 3, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.
 5. La denuncia, corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, può essere presentata mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica; in tal caso la denuncia si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione.
 6. La segnalazione certificata di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova segnalazione. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.
 7. Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al comma 4, qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 3 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
 8. Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al comma 4, qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla segnalazione, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 3 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la segnalazione è priva di effetti.



9. La sussistenza del titolo è provata con la copia della segnalazione certificata di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della segnalazione, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
10. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 3 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
11. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la segnalazione certificata di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

Art. 18 Elementi generali del permesso di costruire

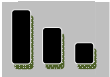
- ~~1. Il Permesso di Costruire deve essere richiesto dal proprietario o da chi dimostra titolo di disponibilità del bene con diritti reali documentati.~~
- ~~2. Il Permesso di Costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti di pianificazione, dei regolamenti Edilizi e della disciplina urbanistica edilizia vigente.~~
- ~~3. Il Permesso di Costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione, da parte del Comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interesse di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso, come stabilito dall'art. 36 comma 2 della L.R. n. 12/05.~~
- ~~4. Il rilascio del Permesso di Costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese per urbanizzazione, nonché al costo di costruzione. Le modalità di corresponsione, di determinazione dell'importo, di esenzione, sono stabilite con deliberazioni regionali e comunali.~~
- ~~5. A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto del D.lgs 163/2006 e s.m.i.. Il Comune determinerà le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico-economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza. Le opere, collaudate a cura del Comune, sono acquisite alla proprietà comunale o asservite all'uso pubblico.~~
- ~~6. Non possono essere oggetto di scomputo le opere espressamente riservate, nel Programma Triennale delle Opere pubbliche, alla realizzazione diretta da parte del Comune, come previsto dall'art. 45 della L.R. n. 12/05.~~
- ~~7. Il Permesso di Costruire è trasferibile a successori o aventi causa. È ammissibile la richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria per opere abusive conformi allo strumento urbanistico vigente ed adottato, sia al momento della realizzazione dell'opera che alla data della richiesta, ai sensi della normativa vigente.~~



- ~~8. E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sui cantieri per verificare consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle dichiarate o indicate nella progettazione o categoria di intervento, o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene di regolamenti e legislazione vigente.~~
- ~~9. Nel corso dei lavori non potranno essere apportate modifiche all'aspetto esteriore dei fabbricati ricadenti nell'ambito del centro storico e della zona B, se non preventivamente autorizzate.~~
- ~~10. Per quanto riguarda la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, le responsabilità e le sanzioni, si richiamano le disposizioni contenute negli articoli 27,28 e 29 del T.U. dell'edilizia approvato con D.P.R. n. 380/2001.~~
- ~~11. Per ciò che concerne la validità e l'efficacia del Permesso di Costruire si fa riferimento all'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001.~~

Art. 19. Documentazione da produrre comune a tutte le pratiche

1. Tutte le pratiche presentate all'Amministrazione comunale dovranno essere corredate dalla seguente documentazione:
 - a. stralcio dello strumento urbanistico vigente, orientato, e con individuazione dell'unità minima di intervento;
 - b. stralcio catastale, nella stessa scala ed orientato, con individuazione dell'unità minima di intervento;
 - c. atti di proprietà con evidenziazione del titolo che legittima il proponente;
 - d. elaborati grafici con rilievo dello stato di fatto, progetto e confronto colorato in rosso /giallo e relative destinazioni d'uso e planimetria in scala adeguata ad illustrare gli edifici esistenti sulle proprietà confinanti, con quotatura delle distanze tra edifici e dai confini;
 - e. rappresentazione prospettica dell'edificio nel proprio contesto con particolare attenzione alla viabilità;
 - f. verifica del rispetto delle dotazioni parametriche previste dalle norme di zona e della dotazione di parcheggi;
 - g. schema degli impianti tecnologici e smaltimento acque;
 - h. documentazione fotografica (in caso di interventi su fabbricati esistenti);
 - i. autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico – sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale;
 - j. pareri degli enti competenti ed eventuali nulla osta preventivi;
 - k. atti di assenso eventualmente da perfezionare, che regolano situazioni di confine;
 - l. dichiarazione di compatibilità ambientale (quando dovuto);
 - m. estratto della localizzazione delle opere e loro sagoma (edifici, recinzioni, strada di accesso), su supporto informatico formato DWG DXF, tutto su un unico layer 0), preventivamente o contestualmente la richiesta di licenza d'uso;



n. titoli abilitativi che hanno legittimato l'immobile o dichiarazione sostitutiva di atto notorio nella quale si attesti la legittimità come indicato nella modulistica unificata.

~~o. valutazione di impatto paesistico dei progetti ai sensi dell'art. 25 e segg. delle N.d.A. del PTPR - D.G.R. n. 7/11045 del 08/11/2002.~~

Art. 20. Intervento preventivo

1. L'intervento preventivo trova applicazione nelle aree del territorio comunale indicate nelle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole con apposita perimetrazione o nei casi previsti per gli interventi nel centro storico. In tutti gli altri casi è consentito l'intervento diretto.

Art. 21. Poteri sostitutivi

1. L'attuazione del Programma di Viabilità pubblica può interessare anche comparti soggetti ad intervento preventivo, indipendentemente dalla tempistica dell'attuazione privata.

Art. 22. Strumenti per l'intervento preventivo

1. Gli strumenti preventivi previsti da questo Piano delle Regole sono:
 - a. PIANO DI LOTTIZZAZIONE (PL): previsto dalla LR 12/05 e s.m.i.
 - b. PIANO DI LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO (PLU): il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree soggette a PL a presentare entro 90 gg. un progetto di lottizzazione delle aree stesse indicando eventualmente i requisiti generali istruttori. Decorso inutilmente il termine, oppure accertata la mancata disponibilità di una parte dei proprietari a dare seguito all'invito, il Sindaco provvederà a promuovere il P.L.U. seguendo l'iter della normativa vigente. Il progetto, quando approvato, verrà notificato ai proprietari delle aree, i quali entro 30 giorni potranno ancora accettarlo ed attuarlo. In caso contrario, esperiti gli adempimenti d'ufficio, il Comune darà pratica attuazione ad espropriazioni ed opere di urbanizzazione.
 - c. PIANI INTEGRATI DI INTERVENTO (PII): previsto dalla LR 12/05 e s.m.i. e descritto in modo dettagliato nel Documento di Piano di questo PGT.

Art. 23. Documentazione da produrre per gli interventi preventivi

1. La documentazione minima da consegnare per gli interventi preventivi è la seguente:
 1. RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA circa il carattere e l'entità dell'intervento da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente.
 2. INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO:
 - 2.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO - Stralcio dello strumento urbanistico vigente, orientato, e con individuazione dell'unità minima di intervento Stralcio catastale, nella stessa scala ed orientato, con individuazione dell'unità minima di intervento;
 - 2.2 INQUADRAMENTO AMBIENTALE - Planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1: 500, della zona interessata, con l'individuazione delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento delle



presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, con adeguata estensione al territorio circostante, per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento;

2.3 DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'INTERVENTO - Progetto urbanistico-architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, distanze; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, aree da cedere e/o asservire all'uso pubblico.

3. OPERE DI URBANIZZAZIONE – SERVIZI – ACCESSIBILITA'

3.1 PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA Progetto delle urbanizzazioni, accessi ai parcheggi pubblici e privati, nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi, rete fognaria, sistemi di smaltimento e quanto necessario per dimostrare la conformità della progettazione alla normativa vigente, composto dai seguenti elaborati :

- relazione descrittiva
- relazione geologica , geotecnica , idrologica idraulica e sismica
- relazioni tecniche specialistiche
- rilievi plano altimetrici
- elaborati grafici in scala adeguata alla tipologia delle opere
- calcoli preliminari delle strutture e degli impianti
- Schema di contratto
- Capitolato speciale d'appalto
- Piano particellare di esproprio (se necessario)
- Computo metrico – estimativo
- Quadro economico

3.2 CALCOLO DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

3.3 APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E SCARICHI FOGNATURE Progetto dell'impianto di smaltimento delle acque bianche, raccolta acque prima pioggia per le zone produttive/commerciali, smaltimento acque nere, vasche di accumulo antincendio ed impianti che necessitano di strutture e volumi di contenimento per adempimenti di legge.

3.4 ACCESSIBILITA' (SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE)

4. SPECIFICAZIONI TECNICHE

4.1 PROPOSTA DI SUDDIVISIONE DEI LOTTI

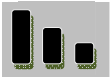
4.2 RELAZIONE IDRAULICA, GEOLOGICA E GEOTECNICA ai sensi della normativa vigente in materia, a firma di professionisti abilitati, a seguito di indagini geologiche, geomorfologiche, geognostiche.-
RELATIVA ALL'INTERO COMPARTO - Lo studio geologico e geotecnico sarà rapportato all'importanza tecnica dell'opera e/o alla complessità dell'area.



- 4.3 Per particolari opere o interventi da realizzarsi in zone sottoposte a vincoli ambientali dovrà essere inoltre prodotta una specifica relazione geologica come indicato nella Sezione I delle Delibera della Giunta Regionale del 25 luglio 1997 n° 6/30194.
 5. PROPOSTA DI CONVENZIONE contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante, o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni, le modalità ed i tempi di attuazione
 6. ATTI DI PROPRIETÀ CON EVIDENZIAMENTO DEL TITOLO CHE LEGITTIMA IL PROPONENTE
 - ~~7. VALUTAZIONE DI IMPATTO PAESISTICO dei progetti ai sensi dell'art. 25 e segg. delle N.d.A. del PTPR – D.G.R. n. 7/11045 del 08/11/2002 – Rappresentazione prospettica dell'intervento nel proprio contesto con particolare attenzione alla viabilità~~
 8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL CONTESTO
 9. DICHIARAZIONE DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE (QUANDO DOVUTO)
 10. NORME DI ATTUAZIONE - Disciplina del Colore - Sistemazioni esterne e del verde – Recinzioni – Altro
2. Prima della richiesta di collaudo delle opere di urbanizzazione previste in cessione all'Amministrazione Comunale, il Committente dovrà inoltrare il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione eseguite e la certificazione dei materiali utilizzati.

Art. 24. ~~Certificato di agibilità~~ Segnalazione certificata di agibilità

1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.
2. Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:
 - a. nuove costruzioni;
 - b. ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c. interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.
4. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:
 - a. singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;



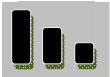
- b. singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.
5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:
 - a. attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;
 - b. certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
 - c. dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
 - d. gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
 - e. dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.
6. L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.
7. Nell'ambito degli interventi attuativi la realizzazione delle urbanizzazioni è strettamente correlata alla costruzione degli edifici. Non si accetterà la Segnalazione certificata di agibilità se non dopo:
 - a. l'esito positivo del collaudo delle opere di urbanizzazione eseguite serventi gli edifici oggetto della richiesta di agibilità;
 - b. l'avvenuta cessione delle aree e/o opere previste dagli accordi convenzionali.
- ~~1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.~~
- ~~2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:
 - a. nuove costruzioni;
 - b. ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c. interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.~~
- ~~3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria ai sensi della legislazione vigente.~~



- ~~4. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, è tenuto a presentare la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:
 - ~~a. accatastamento dell'edificio, sottoscritto dallo stesso richiedente il certificato di agibilità;~~
 - ~~b. dichiarazione sottoscritta dal richiedente di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;~~
 - ~~c. dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli artt. 113 e 127 del D.P.R. n. 380/2001 nonché all'art. 1 della L. n. 10/1991 ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli artt. 111 e 126 del D.P.R. n. 380/2001;~~
 - ~~d. quant'altro previsto dalla vigente normativa.~~~~
- ~~5. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:
 - ~~a. certificato di collaudo statico di cui all'art. 67 del D.P.R. n. 380/2001;~~
 - ~~b. certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'art. 62 del D.P.R. 380/2001 attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II;~~
 - ~~c. la documentazione inoltrata in sede di richiesta.~~
 - ~~d. dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli artt. 77 e 82 del D.P.R. n. 380/2001~~~~
- ~~6. Trascorso inutilmente il termine sopra indicato di 30 giorni, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all'art. 5 comma 3, lettera a) del D.P.R. n. 380/2001. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.~~
- ~~7. Il termine per il rilascio del certificato di agibilità può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.~~
- ~~8. Nell'ambito delle degli interventi attuativi la realizzazione delle urbanizzazioni è strettamente correlata alla costruzione degli edifici. Non si procederà comunque al relativo rilascio del certificato di Agibilità se non dopo l'effettuato collaudo delle opere di urbanizzazione eseguite dagli operatori e serventi gli edifici oggetto della richiesta di agibilità.~~

Art. 25. Compatibilità ambientale

1. La dichiarazione di compatibilità ambientale costituisce allegato indispensabile per il rilascio del PERMESSO DI COSTRUIRE nel caso di insediamenti produttivi, insediamenti commerciali, insediamenti agricoli.



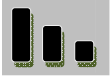
2. La dichiarazione dovrà descrivere il ciclo produttivo e l'attività posta in essere, considerare le conseguenze sull'ambiente derivanti dalle normali attività previste per l'insediamento, nonché da fatti straordinari ipotizzabili in relazione. Saranno quindi precisati analiticamente le precauzioni e i dispositivi di sicurezza assunti e diretti ad evitare danni all'ambiente.

Art. 26. Contributo di costruzione ed oneri di urbanizzazione

1. Ai sensi degli artt. 43 e 44 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dal Comune, con l'obbligo di aggiornamento periodico (3 anni) in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi e di quelle del Piano Triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelle riguardanti le spese generali.
2. I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.
3. Il contributo di costruzione non è dovuto, ovvero è ridotto, nei casi espressamente previsti dalla legge.
4. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.
5. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi alle seguenti opere: 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.
6. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi alle seguenti opere: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri.
7. Gli oneri riguardanti gli edifici residenziali sono definiti nelle tabelle comunali a metro cubo di volume utile oggetto del permesso di costruire, ovvero della ~~SCIA denuncia di inizio attività~~, calcolata secondo la disciplina urbanistico - edilizia vigente nel comune.
8. Per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali o artigianali nonché alle attività turistiche, commerciali e direzionali, gli oneri sono calcolati al metro quadrato di superficie lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone.
9. Per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali si computa anche la superficie utilizzabile per gli impianti, con esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva.
10. Per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione, i cui progetti debbono essere corredati dal computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti alle deliberazioni comunali in vigore.



11. Nei casi di ristrutturazione **non comportanti demolizione e ricostruzione previsti all'art. 44 comma 8 della L.R. 12/05 e s.m.i.**, il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla volumetria reale o alla superficie reale interessate dall'intervento, secondo che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; in tal caso non è prescritta la presentazione del computo metrico, **previsto all'art. 44 comma 8 della L.R. 12/05 e s.m.i. in base alle deliberazioni comunali in vigore.**
12. Per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione **previsti all'art. 44 comma 8 della L.R. 12/05 e s.m.i.**, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione, ridotti del **sessanta per cento (60%) la metà**, in base a **quanto previsto dall'art. 44 comma 10 della L.R. 12/05 e s.m.i. le deliberazioni comunali in vigore.**
13. **I comuni, nei casi di ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione ed in quelli di integrale sostituzione edilizia possono ridurre, in misura non inferiore al cinquanta per cento, ove dovuti, i contributi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in base a quanto previsto dall'art. 44 comma 10 bis della L.R. 12/05 e s.m.i.**
14. Nel caso in cui l'opera per la quale è richiesto il permesso di costruire, ovvero presentata la **SCIA denuncia di inizio attività**, preveda diverse destinazioni d'uso all'interno dello stesso edificio, la misura del contributo è determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la loro destinazione.
15. Nel caso di interventi su edifici esistenti comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, per quanto attiene all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo dovuto è commisurato alla eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente e alla quota dovuta per le opere relative ad edifici esistenti, determinata con le modalità di cui ai commi 8 e 9 dell'art. 44 della L.R. n. 12/2005.
16. L'ammontare dell'eventuale maggior somma va sempre riferito ai valori stabiliti dal comune alla data del rilascio del permesso di costruire, ovvero di presentazione della **SCIA denuncia di inizio attività.**
17. Nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione non sono comprese le tariffe e gli altri diritti eventualmente richiesti, anche in misura forfettaria, per l'allacciamento alle reti elettriche, telefoniche e del gas e ad ogni altro servizio pubblico dei quali sia già dotata la zona interessata dall'intervento.
18. Il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, relativamente ad edifici compresi in piani di zona redatti a norma della L. n. 167/1962, è determinato in sede di formazione dei programmi pluriennali previsti dall'art. 38 della L. n. 865/1971, con facoltà di riduzione al 50 per cento degli oneri stessi.
19. I termini entro i quali deve essere corrisposto il contributo per gli edifici di cui al comma precedente, nonché gli eventuali scomputi accordati in relazione alle opere di urbanizzazione realizzabili direttamente, sono stabiliti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della L. n. 865/1971.
20. Per le costruzioni o gli impianti da eseguirsi nelle aree comprese nei piani per gli insediamenti produttivi previsti dall'art. 27 della L. n. 865/1971, nonché per gli insediamenti produttivi da realizzarsi nelle aree attrezzate industriali in attuazione della normativa regionale vigente, i contributi dovuti sono determinati in sede di adozione dei piani stessi, con facoltà di riduzione al 50 per cento.
21. Il Comune potrà prevedere l'applicazione di riduzioni degli oneri di urbanizzazione in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico.



22. Qualora gli interventi previsti dalla strumentazione urbanistica comunale presentino impatti significativi sui comuni confinanti, gli oneri di urbanizzazione possono essere utilizzati per finanziare i costi di realizzazione di eventuali misure mitigative o compensative.
23. Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, pari al 5%, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Art. 27. Bioarchitettura

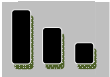
1. Nel caso di progettazioni che rivestano aspetti bioarchitetonici, (sistemi solari attivi e passivi di raffreddamento o raffrescamento, facciate ventilate) i volumi necessari per la realizzazione dei sistemi non sono computati nel calcolo dei volumi.
2. L'amministrazione Comunale potrà proporre un programma di incentivazione di tali sistemi su interventi significativi, (ossia dove è assicurato un contributo di bioenergia pari ad almeno il 50% del bilancio energetico dell'edificio).
3. Per tali edifici è ammesso un incentivo volumetrico del 10% in supero all'I.F. consentito.

Art. 28. Piani comunali di settore

1. I piani comunali di settore relativi alle tematiche aria, rumore, mobilità, traffico, piani del colore, uso del territorio, acque, ambiente o altro, potranno integrare le presenti norme per quanto carenti o in contrasto.

Art. 28bis. Valutazione di Incidenza sui siti Natura 2000

1. Per i nuovi interventi edilizi e/o infrastrutturali ricadenti nella zona di IC della frazione Molino d'Isella dovranno essere sottoposti a valutazione di incidenza da parte del Parco del Ticino.
2. I progetti relativi a cascine ed insediamenti rurali qualora ricadenti in siti SIC o ZPS (e relative aree di influenza come da elaborati cartografici) dovranno essere sottoposti a valutazione di incidenza da parte del Parco Lombardo Valle del Ticino.
3. Ogni nuova espansione edilizia prevista dal Piano sia subordinata all'adeguamento del sistema di gestione delle acque reflue, in particolare per quanto riguarda gli interventi previsti in frazione Molino d'Isella, che risulta attualmente sprovvista di depuratore; a tal proposito si accoglie favorevolmente la prevista realizzazione di un impianto di fitodepurazione a servizio della suddetta frazione.



CAPO 3. DIVISIONE IN ZONE

Art. 29. Il tessuto storico (*Ex zona omogenea A*)

1. Corrisponde all'originario nucleo abitato, che per le sue caratteristiche storico - ambientali è meritevole di recupero. Nella zona A, ogni intervento ammesso deve essere finalizzato alla conservazione dei valori ambientali offerti dal significato storico e della qualità architettonica del tessuto edilizio, dalla presenza di monumenti, dall'unitarietà urbanistica e funzionale dell'insieme.
2. Tale zona è rappresentata negli elaborati grafici del Piano delle Regole dalla seguente simbologia:



Tessuto storico (*Ex zone omogenee A*)

3. Nelle zone di recupero sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, recupero e risanamento conservativo, ristrutturazione e ristrutturazione urbanistica, secondo le modalità specificate negli articoli seguenti e nel relativo elaborato grafico del Piano delle Regole, nonché secondo le possibilità offerte da normativa specifica.
4. L'azzonamento evidenziato sugli elaborati del presente Piano delle Regole prevede per tale zona l'indicazione puntuale delle modalità di intervento e l'indicazione di massima del numero dei piani utili previsti.
5. Tale classificazione riveste carattere indicativo, in quanto suscettibile di valutazioni più approfondite in sede di progettazione, nella logica delle indicazioni ed obiettivi generali della presente normativa e della legislazione vigente, con particolare riferimento alla applicazione di leggi in deroga o dello sviluppo della cultura generale dell'operare nei centri storici.
6. In caso di contraddizione tra la volumetria esistente e modalità di intervento o dimensione degli edifici, si fa riferimento alla volumetria esistente in sito.
7. Le sagome dei fabbricati risultanti dalla aerofotogrammetria rivestono carattere puramente indicativo: in ogni progettazione si farà riferimento allo stato di fatto rilevato in sito.

E' consentita la realizzazione di una superficie totale aggiuntiva all'esistente (una tantum) non superiore a 40 mq. L'ampliamento una tantum è soggetto a presentazione di atto da registrarsi e trascriversi nei registri immobiliari a cura della proprietà e da trasmettere con la comunicazione di inizio lavori.

8. Le **destinazioni d'uso**, ammesse e non ammesse nel tessuto storico sono:
 - a. Destinazioni ammesse: residenza, servizi annessi alla residenza ed accessori (garage, cantine, sottotetti, ecc.), servizi sociali, culturali, religiosi, assistenziali, servizi pubblici (posta, telefoni, banche ecc.), uffici pubblici o privati, studi professionali, ristoranti, club, ritrovi; negozi di prima necessità (alimentari, macellerie, ecc.), negozi di interesse secondario (tessuti, calzature, ecc.), negozi di interesse occasionale (attrezzature tecniche), artigianato di servizio a conduzione familiare non nocivo con il limite di 120 mq (purché compatibile con la residenza, in quanto non molesto o antigienico) ed attrezzature pertinenziali (piscine, campi tennis ecc.) quando non eccedono il 30% della superficie libera di proprietà e previo nulla osta dell'ufficio tecnico comunale.



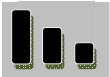
- b. Destinazioni non ammesse: agricola in genere, laboratori artigianali di produzione fine a se stessi, insediamenti produttivi in genere, magazzini, commercio all'ingrosso, supermercati e negozi al dettaglio superiori a 200 mq di SL_{hp}.

9. Prescrizioni particolari.

- a. Le superfici esistenti destinate ad attività produttive, artigianali di produzione o magazzini, potranno essere convertite anche totalmente in superficie per l'artigianato di servizio o commerciale nell'ambito delle prescrizioni del Piano di Adeguamento e di Sviluppo Commerciale;
- b. Sono ammessi i laboratori artigianali di produzione in essere, nonché i fabbricati rurali esistenti alla data di adozione del P.G.T., fatta salva l'osservanza di tutte le disposizioni di legge e di regolamento in materia di igiene ambientale;
- c. Il rilascio di ogni titolo abilitativo per interventi nel centro storico è subordinato al deposito presso l'ufficio edilizia privata, di atto d'obbligo unilaterale, con il quale il titolare si impegna a rispettare le modalità e le prescrizioni di progetto;
- d. La trascrizione dell'atto avverrà in caso di inadempienza, e tutte le spese ed oneri derivanti saranno a carico dei titolari.

10. Prescrizioni di carattere edilizio, architettonico e tipologico.

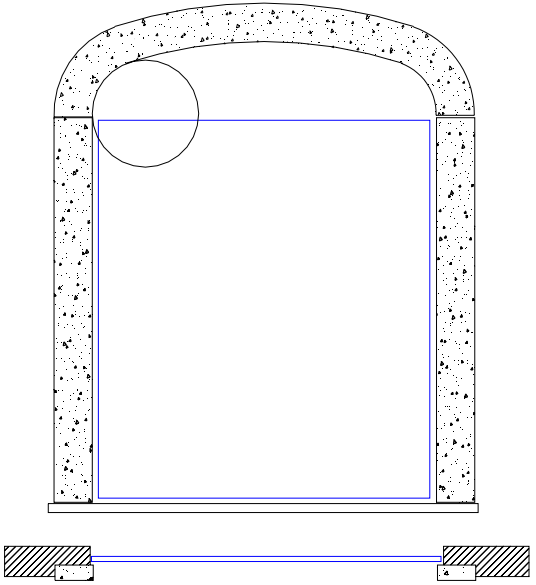
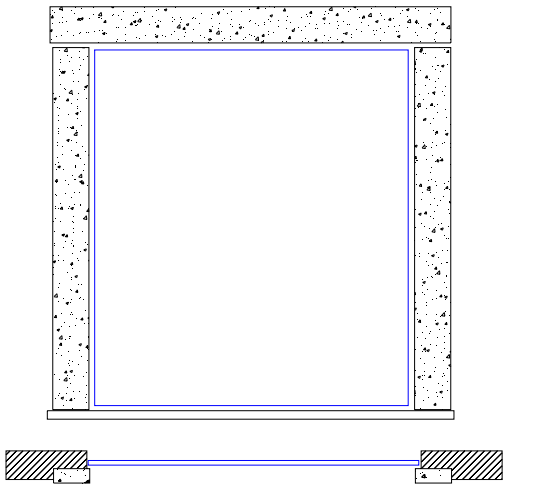
- a. La progettazione di ogni intervento edilizio dovrà prevedere il rispetto delle forme e delle tipologie locali, e dovrà adeguarsi alla problematica culturale generale dell'operare in ambienti storici da salvaguardare e valorizzare, considerando il rapporto compositivo con gli edifici confinanti, e ponendo come obiettivo primario la riqualificazione ed il recupero della omogeneità del tessuto urbano.
- b. Per ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria, è fatto obbligo di predisporre, nella richiesta di PERMESSO DI COSTRUIRE o SCIA ~~DA~~, l'impegno a tinteggiare i fabbricati di progetto o quelli esistenti nell'ambito dell'unità minima di intervento se non ancora eseguite o deteriorate.
- c. Ogni intervento che modifichi l'aspetto esteriore di un edificio per la parte prospiciente la viabilità pubblica, deve essere valutato in relazione alla immagine tipologica del fabbricato; pertanto i singoli limitati interventi (ad esempio l'apertura di una finestra) potranno essere assentiti esclusivamente attraverso una progettazione che preveda l'adeguamento di tutta la facciata.
- d. Le varianti in corso d'opera che prevedano modifiche esterne ai fabbricati (posizionamento aperture, finiture ecc.) devono essere preventivamente autorizzate.
- e. Gli interventi su immobili vincolati con apposito vincolo (es. ministeriale ecc) eccedenti la manutenzione ordinaria, dovranno sottostare al preventivo nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti.
- f. Ogni progettazione dovrà rispettare la normativa specifica e le indicazioni generali sopraelencate, le previsioni della tavola di azionamento in scala 1:2000, e le indicazioni di dettaglio e di tipologia edilizia di seguito elencate:
- 1) impegno al recupero restauro e messa in vista di particolari architettonici ed edilizi, affreschi o decorazioni, anche rinvenuti nel corso dei lavori;
 - 2) impegno alla realizzazione di mensole, davanzali, balconi e zoccolature prospicienti la viabilità pubblica, esclusivamente con beola bianca, beola grigia, granito bianco (Montorfano o Rosa Baveno), (salvo particolari requisiti della progettazione decorativa della facciata storicamente motivati) con finitura levigata o martellinata ma comunque sempre opaca, e spessore minimo di 6 cm. I terrazzi dovranno essere realizzati con le stesse tipologie e materiali ammessi per il centro storico. Le zoccolature dovranno essere previste per ogni intervento su fabbricati prospicienti la



viabilità pubblica, e saranno realizzate esclusivamente con lastre in beola continue opache di 2 cm di spessore.

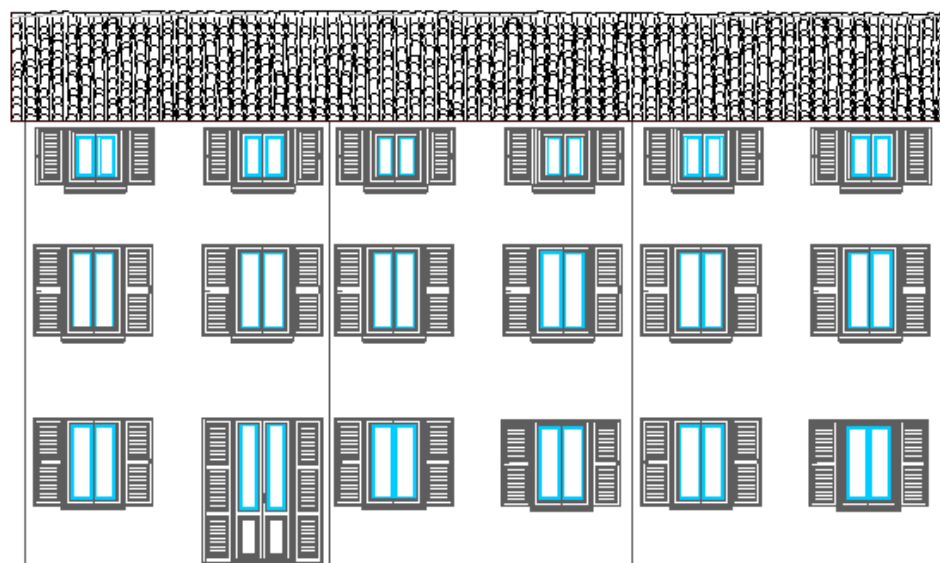
- 3) impegno a tinteggiare il fabbricato a lavori ultimati, con colori scelti tra il campionario predisposto allo scopo dall'Ufficio Urbanistica;
- 4) impegno alla demolizione di tutte le parti aggettanti chiuse, tettoie, elementi atipici, superfetazioni, tamponamenti e chiusure di elementi architettonici aperti quali colonnati ecc., anche nel caso in cui l'eliminazione di tali elementi non sia puntualmente prevista, quando questi elementi contrastino con la morfologia dell'edificio;
- 5) apertura di porte basculanti per garage esclusivamente su spazi privati, cortili interni e comunque non interessanti direttamente la viabilità pubblica, con tinteggiatura della porta di accesso, se in metallo, con vernice opaca in tinta con quella utilizzata per il fabbricato. L'accesso alla viabilità pubblica potrà avvenire anche a mezzo di androne carraio secondo tipologia locale, interposto tra garage e viabilità pubblica;
- 6) realizzazione di coperture esclusivamente con coppi di vecchia manifattura e/o anticati in cotto e coppi in cemento effetto antico e gronde con travetti in legno a vista o lastre orizzontali in beola, con canali di gronda e pluviali esclusivamente in rame; è vincolante la realizzazione di coperture con pendenze indicative comprese tra i valori: min 33% - max 50%; per i soli edifici accessori, che mantengano la destinazione in essere e non siano oggetto di richieste di intervento di ristrutturazione, è ammessa la sostituzione della copertura in fibro amianto con lastre metalliche stampate a forma di coppo nella versione antichizzata o con lastre metalliche grecate color rame grest o rosso Siena;
- 7) posa di infissi per finestre e persiane a ventola quando previste (scorrevoli a piano terra quando prospicienti spazi pubblici) esclusivamente in legno, alluminio o PVC, effetto legno o con colori ammessi nel centro storico, con ante simmetriche, (è escluso il serramento ad anta singola), serramenti vetrine anche in metallo (compreso l'alluminio) con colorazioni secondo il piano colore predisposto dall'Ufficio Urbanistica comunale; l'utilizzo di materiali diversi dal legno rimane pertanto escluso sui fabbricati con vincoli storici – monumentali;
- 8) realizzazione di portoncini di ingresso, comignoli, recinzioni, cancellate ed inferriate, ed in genere di ogni elemento tipologico esterno al fabbricato, secondo le indicazioni tipologiche dei rilievi documentati dalle presenti norme o storicamente individuabili;
- 9) divieto di utilizzare intonaci plastici e rivestimenti in materiali riflettenti di qualsiasi tipo: è ammessa esclusivamente la superficie ad intonaco civile a frattazzo fine o consistenza simile se il materiale è diverso;
- 10) apertura di vetrine, passi carrai, portoni di ingresso su viabilità pubblica secondo le seguenti modalità:



| | | |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| A | con apertura superiore a 2 m esclusivamente con arco ribassato secondo indicazione tipologica sottoindicata e stipiti verticali in granito bianco Montorfano o Rosa Baveno martellinato di sezione minima 8 x frontale 25; come rappresentato. |  |
| B | con apertura inferiore a 2 m: in alternativa al tipo A e' possibile la realizzazione anche con stipiti lineari di analoga sezione; come rappresentato. |  |

11. Tipi edilizi per il centro storico.

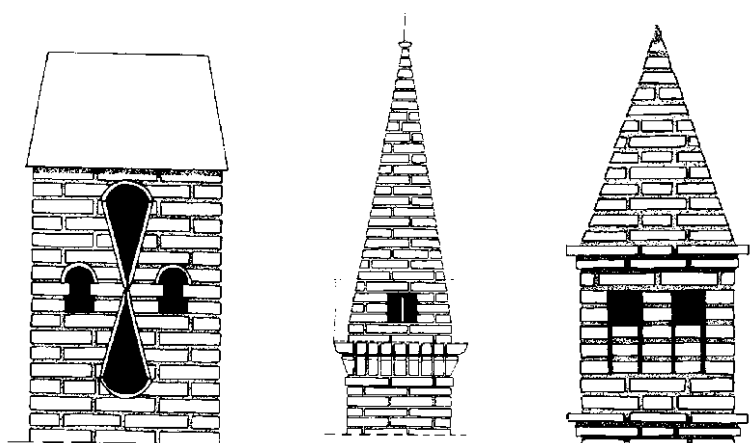
- La tipologia edilizia indicata per il centro storico e' quella indicata nelle tavole di seguito riportate, desunte da una analisi del tessuto edilizio del capoluogo e frazioni.
- Lo schema di facciata sottoriportato rappresenta l'elemento tipico di aggregazione di più elementi unicellulari, composti da 1 vano a piano terra ed 1 vano al piano primo. Tale vano presenta un passo medio di 4,00 – 6,00 m, finestre divaricate, leggermente sovradimensionate al piano primo (m 1,10 x 1,60) rispetto al piano terra (1,00x1,50 m o inferiori), ma comunque sempre rigorosamente allineate sulla mezzeria.
- Sono frequenti i locali sottotetto, originariamente destinati ad uso accessorio o magazzino alimentari, dotato di finestre di misure ridotte, spesso circolari, sagomate, spesso ovali e senza imposte esterne, in virtù della posizione protetta sottogronda.



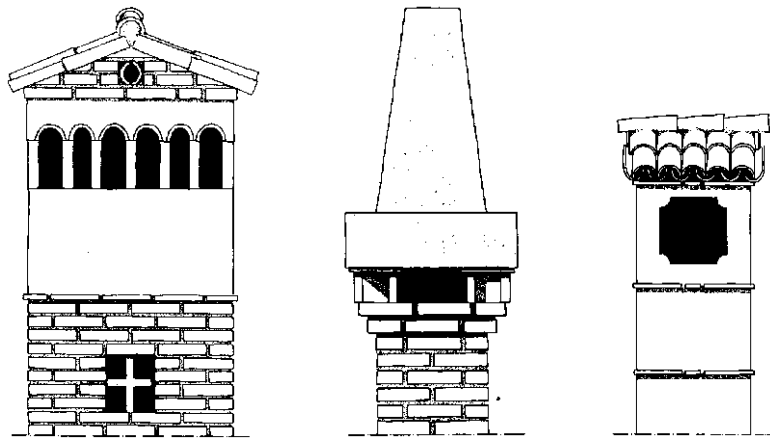
- d. Gli schemi tipologici sono vincolanti ai fini di una corretta composizione architettonica.
- e. Tuttavia la progettazione dell'individuo edilizio è un fatto complesso che deve tenere conto di fattori ubicazionali, storici, di gerarchizzazione edilizia e di integrazione con il tessuto circostante.
- f. E' quindi auspicata la composizione delle facciate con elementi caratterizzanti e di pregio tipici della cultura compositiva locale più generalizzata, quali porticati / colonnati, vani aperti, apparati decorativi particolari, abbaini, e soluzioni diverse purché storicamente e compositivamente fondate.

12. **Componenti edilizi.** Sono riportati di seguito, a titolo puramente documentario e conoscitivo, e quale supporto ai tecnici ed operatori, il disegno di componenti edilizi rilevati nel capoluogo e frazioni per i quali è risultata possibile una datazione.

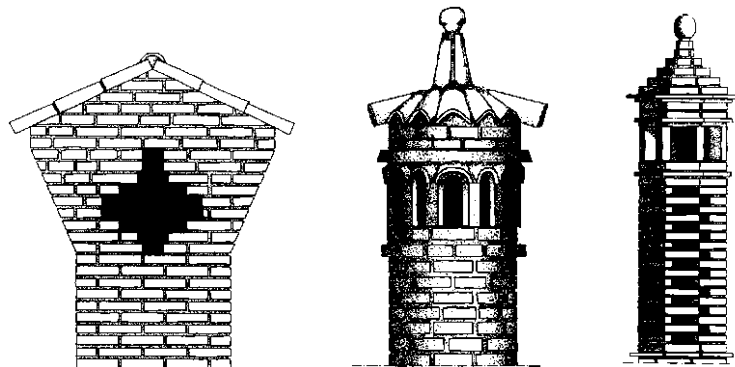
a. *Comignoli in mattoni risalenti al sec. XV° - XVI°*



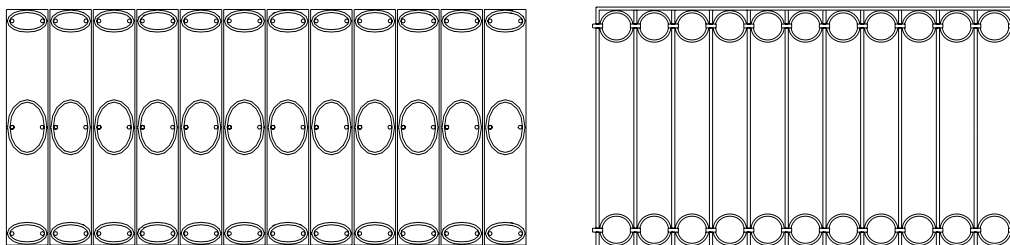
b. *Comignoli risalenti al secolo XVII° - XVIII°*



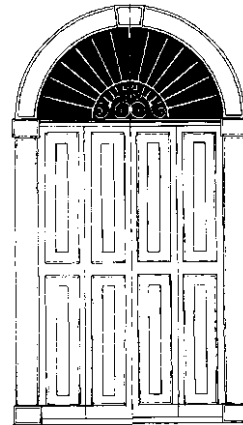
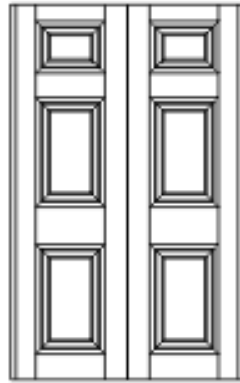
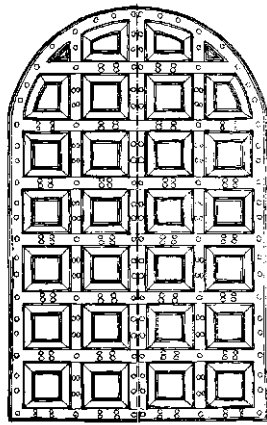
c. Comignoli datazione sec. XVIII° - XIX°



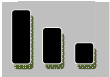
d. Ferro Battuto più diffuso dal sec. XVIII al sec XX



e. Portone del secolo XVI° e del secolo XIX°



I portoncini di ingresso saranno realizzati ad anta singola oppure a doppia anta simmetrica, secondo tradizione storica consolidata e generalizzata nel patrimonio storico lombardo.



Art. 30. Norme procedurali per gli interventi nel tessuto storico

1. Nel centro storico gli interventi edilizi possono essere attuati anche mediante l'utilizzo di Piano di Recupero di iniziativa privata.
2. Nel centro storico, sugli edifici sui quali è concessa, secondo quanto previsto dall'elaborato PR_09, la modifica del numero di piani rispetto all'esistente, l'intervento edilizio dovrà essere necessariamente attuato mediante Piano di Recupero di iniziativa privata.
3. La documentazione da presentare per il Piano di Recupero è indicata all'art. 23 delle presenti norme. L'Ufficio Tecnico comunale ha la facoltà di derogare la presentazione di alcuni documenti, considerata l'entità e la tipologia di intervento da realizzare.
4. Interventi di manutenzione ordinaria.
 - a. L'attuazione degli interventi di manutenzione ordinaria può essere eseguita senza specifica autorizzazione, ma deve essere obbligatoriamente comunicata, prima di dare corso alle opere, alla Amministrazione Comunale. Possono essere eseguiti senza tale formalità soltanto i modesti interventi di riparazione da effettuare all'interno di singole unità immobiliari.
 - b. La segnalazione è comunque dovuta nel caso di ripristino di parti limitate di facciate e sostituzione di grondaie, pluviali e simili, con materiali aventi le stesse caratteristiche e gli stessi colori di quelli preesistenti, ed in genere per tutte le opere che riguardano l'esterno dell'edificio.
5. Interventi di manutenzione straordinaria. Sono interventi di manutenzione straordinaria (soggetti a denuncia di inizio attività), le seguenti opere:
 - a. rifacimento di intonaci, coloriture esterne, infissi esterni;
 - b. rifacimento di pavimenti o rivestimenti interni ed esterni;
 - c. rifacimento del manto di copertura;
 - d. rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi;
 - e. rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
 - f. rifacimento di impianti igienico-sanitari;
 - g. consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
 - h. costruzione di vespai;
 - i. realizzazione di strutture a carattere decorativo.
6. Interventi di restauro e risanamento conservativo.
 - a. Per ogni singola unità edilizia, evidenziata nella tavola di azionamento del piano di recupero con la retinatura sopra indicata, sono previste le modalità di intervento nel rispetto dell'impianto strutturale - architettonico dell'interno e le parti decorative dell'edificio.
 - b. In particolare, ogni intervento sarà finalizzato:
 - 1) alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori ed impianti, così da recuperare l'uso, anche con eventuale parziale mutata destinazione, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione;
 - 2) alla valorizzazione della costruzione, anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e d'insieme, con l'eventuale recupero ai fini abitativi di sottotetti con altezza media



interna non inferiore a m 2,40, con facoltà di aggregare o disaggregare più unità immobiliari e modificare la distribuzione interna delle stesse, nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche e architettoniche dell'immobile;

- 3) alla conservazione e recupero delle caratteristiche morfologiche, tipologiche e strutturali dell'edificio, salvaguardando l'intero apparato decorativo (gronde, marcapiani, portali, fregi, affreschi, lapidi, ecc.), mettendo in luce eventuali tracce, aperture originarie ritrovate;
 - 4) alla eliminazione di superfetazioni o eventuali sovrastrutture di epoca recente prive di valore;
 - 5) alla conservazione delle strutture orizzontali a volta e quelle in legno, se pregevoli, con obbligo di rimetterle in vista.
- c. E' ammessa la realizzazione di nuovi abbaini, nella misura massima del 4% dello sviluppo della copertura dell'unità immobiliare e di superficie singola non superiore a 2 mq di superficie di tetto.
7. Interventi di ristrutturazione edilizia.
- a. All'interno del Centro Storico, agli effetti della ristrutturazione edilizia, sono considerati volumi esistenti (ai fini della loro ricostruzione), quelli facenti parte dell'impianto originario dell'edificio (documentati storicamente o catastalmente) compresi gli accessori alla residenza, purché già utilizzati a tal fine, escludendo superfetazioni, box, rustici in genere, magazzini, depositi.
 - b. In particolare, ogni intervento sarà finalizzato:
 - 1) alla demolizione delle parti degradate e loro ricostruzione, alla conservazione delle volumetrie preesistenti, alla demolizione e ricostruzione con le stesse caratteristiche volumetriche di un singolo fabbricato all'interno di una unità minima di intervento;
 - 2) alla variazione delle dimensioni delle finestre e all'introduzione di nuove, al fine di recuperare una corretta immagine tipologica, e alla variazione delle quote dei piani esistenti;
 - 3) al sopralzo della copertura, al solo fine di raggiungere le altezze minime abitabili medie di m 2,70, al fine di portare l'edificio allo standard tipologico e al numero di piani previsti dalle tavole di azionamento;
 - 4) alla installazione di servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente, nuove scale, ascensori, impianti tecnologici, con la tassativa esclusione dei volumi tecnici emergenti dalle coperture;
 - 5) alla modifica della profondità dei corpi di fabbrica degli edifici residenziali ed accessori fino al limite di m 6,00 quando hanno profondità inferiore, con relativo aumento di superficie utile;
 - 6) alla modifica della destinazione d'uso degli edifici esistenti;
 - 7) all'aggiunta di un locale accessorio sottotetto, (rispetto al numero di piani previsti dal piano) con falde inclinate e con altezza media ponderale interna pari a m 2,40, al fine di recuperare l'immagine ottimale degli schemi tipologici allegati alle presenti norme.
 - 8) Lo sviluppo minimo di facciata non potrà essere inferiore a due vani (8-12 m).
8. Interventi di **ristrutturazione urbanistica**.
- a. La ristrutturazione urbanistica si attua a mezzo di piano di recupero esteso all'intero ambito di intervento, e la ricostruzione potrà essere prevista con una densità fondiaria **pari all'esistente e comunque non superiore a 1,3 mc/mq 0,65 mc/mq esclusi accessori.**



- b. Gli edifici inoltre dovranno riproporre la tipologia a cortina rispettando gli allineamenti stabiliti dall'Ufficio Urbanistica comunale, e non dovranno superare l'altezza degli edifici adiacenti e circostanti. Per gli edifici interclusi all'interno degli isolati e non prospicienti gli spazi pubblici, le distanze degli edifici dai confini non potranno essere inferiori a m 5,00 ad eccezione delle costruzioni in aderenza.
9. Interventi di **demolizione senza ricostruzione**.
- a. Riguarda costruzioni ed edifici, o parti di essi, dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione (salvo diverse previsioni di piano di intervento preventivo), poiché la loro eliminazione è necessaria dal punto di vista funzionale, ambientale o igienico - sanitario o contrastante con l'ambiente circostante.
- b. La demolizione senza ricostruzione di tali edifici è condizione inderogabile per il rilascio di qualsiasi titolo abitativo nell'ambito del lotto di proprietà, e va attuata nel termine di validità del Permesso di Costruire o **SCIA Denuncia di Inizio Attività**.
- c. Le aree a cielo aperto che si rendono così disponibili verranno utilizzate a giardino o a cortile per la viabilità o a standard urbanistici secondo quanto prescrivono le norme edilizie generali e lo strumento urbanistico.
- d. I fabbricati che hanno caratteristiche di superfetazione e precarietà, inadeguati per tipologia edilizia e per i quali non esistono indicazioni di piano circa le modalità di intervento, sono da intendersi assoggettati a demolizione senza ricostruzione, fatta salva l'applicazione di leggi in deroga.

Art. 31. Parametri per il tessuto storico

- Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, la densità di zona e fondiaria non devono superare quelle esistenti computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico e artistico (ai sensi del 1° comma dell'art. 7 del D.M. 02/04/1968 n. 1444), fatta eccezione per i casi espressamente previsti dalle presenti norme (art. 3).
- Negli interventi di ristrutturazione urbanistica l'altezza massima di ogni edificio non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico - artistico (ai sensi del 1° comma dell'art. 7 e 2° comma dell'art. 8 del D.M. 02/04/1968 n. 1444), con:

| <i>Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq)</i> | <i>Indice di copertura (mq/mq)</i> |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 1,30 | 40,00% |

Art. 32. Zone consolidate residenziali (Ex zone omogenee B e C)

- Comprende le zone del tessuto urbano consolidato dove sono presenti in prevalenza insediamenti residenziali.
- Le destinazioni d'uso prevalenti e quelle ammesse (con un **limite massimo carico urbanistico** pari al 30% della **SL_U esistente e di progetto**) nelle zone consolidate residenziali sono (**con riferimento alla tabella di cui all'art. 3 comma 10**):
 - Destinazioni d'uso prevalenti: **R1 – Abitazioni residenziali e relativi accessori – R2 – Residence, abitazioni collettive, pensioni e affitta camere** ~~residenza, servizi annessi alla residenza ed accessori (garage, cantine, sottotetti, ecc.)~~



- b. Destinazioni ammesse: **TC1 - TD1 - TS1 - TD2 - TTR** ~~servizi sociali, bar, ristoranti, commercio al dettaglio, spettacolo, strutture ricreative private, alberghi, centri terapeutici, uffici e studi privati, artigianato di servizio non nocivo insediabile in tipologie residenziali e con il limite di 120 mq. di Slp per unità immobiliare (fatte salve le situazioni esistenti alla data di entrata in vigore del presente strumento urbanistico), locali accessori in genere~~, serre per giardinaggio in materiale trasparente, campi da tennis, piscine ed impianti sportivi scoperti nel limite del 50 % dell'area di pertinenza libera da costruzioni, ~~strutture per allevamento e/o custodia di animali da compagnia.~~
3. Le destinazioni d'uso non esplicitamente indicate nel comma precedente sono da considerarsi non ammissibili.
4. Nelle zone residenziali la realizzazione di coperture a falde inclinate deve rispettare indicativamente la pendenza di 24 ° con tolleranza di +/- 2 gradi .
5. Per quanto riguarda la dotazione minima di parcheggi privati e pubblici valgono le disposizioni della tabella sotto riportata.

| CARICO URBANISTICO | DEFINIZIONI | | PARCHEGGI PRIVATI [P1] | PARCHEGGI PUBBLICI [P2] |
|----------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| BASSO | | | % sulla Sup. LORDA | % sulla Sup. LORDA |
| RESIDENZIALE | R1 | Abitazioni Residenziali e relativi accessori | 30 | 5 |
| | R2 | Residence, abitazioni collettive pensioni ecc | 30 | 20 |
| TERZIARIO Commerciale | TC1 | Esercizi di Vicinato ecc. Sup. di Vendita < 150 m2 | 10 | 30 |
| TERZIARIO Direzionale | TD1 | Terziario diffuso, uffici e studi professionali e medici, servizi alla persona, ecc.. | 30 | 40 |
| TERZIARIO per Servizi | TS1 | Uffici di Enti Pubblici | 30 | 40 |
| MEDIO | | | | |
| TERZIARIO Direzionale | TD2 | Banche sportelli Bancari e Postali | 30 | 60 |
| TERZIARIO Turistico Ricet. | TTR | Alberghi, Pensioni, Ostelli, Affitta Camere, Bed & Breakfast, Strutture per accoglienza | 30 | 60 |

Art. 33. Zone residenziali contigue al tessuto storico (Ex zone omogenee B)

1. Sono le zone prevalentemente residenziali che hanno valenza ambientale per la contiguità al perimetro del tessuto storico, ma prive di fabbricati di significato architettonico.
2. Tale zona è rappresentata negli elaborati grafici del Piano delle Regole dalla seguente simbologia:



Zone residenziali contigue al tessuto storico (Ex zone omogenee B)

3. Queste zone sono caratterizzate da una edificazione tipologicamente simile per certi aspetti agli edifici del centro storico, ma con presenze di richiami sebbene elementari, a stili diversificati, ed improntati ad una maggiore libertà compositiva con presenza di edifici isolati (cascinali, villini primo novecento, ecc.).



4. Sono pertanto ammessi gli interventi e le destinazioni previste per le zone residenziali, inclusa la demolizione e ricostruzione con PERMESSO DI COSTRUIRE (intervento diretto), nel rispetto delle volumetrie residenziali esistenti, delle tipologie edilizie previste per il centro storico e che abbiano un richiamo a volumetrie, schemi ed elementi stilistici classici della architettura lombarda dell'area lomellina, nonché alla architettura di transizione tra '800 e primi '900 (eventualmente da documentare).
5. In via prioritaria, nella progettazione dovranno completarsi le cortine di facciata e gli allineamenti in presenza di fabbricati già localizzati a filo strada; sono da escludersi le tipologie recenti a villino, tipiche delle aree di espansione e della periferia urbana odierna.
6. Parametri edilizi:

| Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq) | Indice di copertura (mq/mq) | Altezza dell'edificio (m) |
|----------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| 1,20 | 40,00% | 9,00 |

7. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso prevalenti e ammesse si faccia riferimento all'art. 32 comma 2.
8. ~~Parcheggi privati: secondo normativa vigente.~~ Per quanto riguarda la dotazione minima di parcheggi privati e pubblici valgono le disposizioni della tabella sotto riportata.

| CARICO URBANISTICO | DEFINIZIONI | | PARCHEGGI PRIVATI [P1] | PARCHEGGI PUBBLICI [P2] |
|----------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| BASSO | | | % sulla Sup. LORDA | % sulla Sup. LORDA |
| RESIDENZIALE | R1 | Abitazioni Residenziali e relativi accessori | 30 | 5 |
| | R2 | Residence, abitazioni collettive pensioni ecc | 30 | 20 |
| TERZIARIO Commerciale | TC1 | Esercizi di Vicinato ecc. Sup. di Vendita < 150 m2 | 10 | 30 |
| TERZIARIO Direzionale | TD1 | Terziario diffuso, uffici e studi professionali e medici, servizi alla persona, ecc.. | 30 | 40 |
| TERZIARIO per Servizi | TS1 | Uffici di Enti Pubblici | 30 | 40 |
| MEDIO | | | | |
| TERZIARIO Direzionale | TD2 | Banche sportelli Bancari e Postali | 30 | 60 |
| TERZIARIO Turistico Ricet. | TTR | Alberghi, Pensioni, Ostelli, Affitta Camere, Bed & Breakfast, Strutture per accoglienza | 30 | 60 |

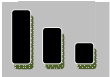
9. Dotazione accessori: pari al 100 % della superficie utile.
10. Eventuali eccedenze vanno conteggiate come volume ~~tra utile~~ totale.

Art. 34. Zone residenziali 1 (Ex zone omogenee B1)

1. Sono le zone già edificate, nelle quali non si riscontrano valori storici o ambientali da salvaguardare, ma dove si rende necessario un migliore utilizzo fondiario.
2. Tale zona è rappresentata negli elaborati grafici del Piano delle Regole dalla seguente simbologia:



Zone residenziali 1 (Ex zone omogenee B1)



3. Parametri edilizi:

| Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq) | Indice di copertura (mq/mq) | Altezza dell'edificio (m) |
|----------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| 0,90 | 40,00% | 10,00 |

- Per quanto riguarda le destinazioni d'uso prevalenti e ammesse si faccia riferimento all'art. 32 comma 2.
- Per quanto riguarda la dotazione minima di parcheggi privati e pubblici valgono le disposizioni della tabella sotto riportata.

| CARICO URBANISTICO | DEFINIZIONI | | PARCHEGGI PRIVATI [P1] | PARCHEGGI PUBBLICI [P2] |
|----------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| | | | % sulla Sup. LORDA | % sulla Sup. LORDA |
| BASSO | R1 | Abitazioni Residenziali e relativi accessori | 30 | 5 |
| | R2 | Residence, abitazioni collettive pensioni ecc | 30 | 20 |
| TERZIARIO Commerciale | TC1 | Esercizi di Vicinato ecc. Sup. di Vendita < 150 m2 | 10 | 30 |
| TERZIARIO Direzionale | TD1 | Terziario diffuso, uffici e studi professionali e medici, servizi alla persona, ecc.. | 30 | 40 |
| TERZIARIO per Servizi | TS1 | Uffici di Enti Pubblici | 30 | 40 |
| MEDIO | | | | |
| TERZIARIO Direzionale | TD2 | Banche sportelli Bancari e Postali | 30 | 60 |
| TERZIARIO Turistico Ricet. | TTR | Alberghi, Pensioni, Ostelli, Affitta Camere, Bed & Breakfast, Strutture per accoglienza | 30 | 60 |

- Dotazione accessori: pari al 100% della superficie utile.
- Eventuali eccedenze vanno conteggiate come volume **superficie utile totale**.

Art. 35. Zone residenziali 2 (Ex zone omogenee B2)

- Sono le zone nelle quali non si riscontrano valori storici o ambientali da salvaguardare, già edificate in edilizia convenzionata oppure in corso di edificazione secondo le previsioni vigenti (in genere piani di lottizzazione).
- Tale zona è rappresentata negli elaborati grafici del Piano delle Regole dalla seguente simbologia:



Zone residenziali 2 (Ex zone omogenee B2)

3. Parametri edilizi:

| Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq) | Indice di copertura (mq/mq) | Altezza dell'edificio (m) |
|----------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| 1,20 | 40,00% | 10,00 |

- Per quanto riguarda le destinazioni d'uso prevalenti e ammesse si faccia riferimento all'art. 32 comma 2.
- Per quanto riguarda la dotazione minima di parcheggi privati e pubblici valgono le disposizioni della tabella sotto riportata.



| CARICO URBANISTICO | DEFINIZIONI | | PARCHEGGI PRIVATI [P1] | PARCHEGGI PUBBLICI [P2] |
|----------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| | | | % sulla Sup. LORDA | % sulla Sup. LORDA |
| BASSO | | | | |
| RESIDENZIALE | R1 | Abitazioni Residenziali e relativi accessori | 30 | 5 |
| | R2 | Residence, abitazioni collettive pensioni ecc | 30 | 20 |
| TERZIARIO Commerciale | TC1 | Esercizi di Vicinato ecc. Sup. di Vendita < 150 m2 | 10 | 30 |
| TERZIARIO Direzionale | TD1 | Terziario diffuso, uffici e studi professionali e medici, servizi alla persona, ecc.. | 30 | 40 |
| TERZIARIO per Servizi | TS1 | Uffici di Enti Pubblici | 30 | 40 |
| MEDIO | | | | |
| TERZIARIO Direzionale | TD2 | Banche sportelli Bancari e Postali | 30 | 60 |
| TERZIARIO Turistico Ricet. | TTR | Alberghi, Pensioni, Ostelli, Affitta Camere, Bed & Breakfast, Strutture per accoglienza | 30 | 60 |

- Dotazione accessori: pari al 100% della superficie utile.
- Eventuali eccedenze vanno conteggiate come volume **superficie utile totale**.

Art. 36. Zone residenziali 3 (Ex zone omogenee B3)

- Sono individuate con tale azionamento le zone già edificate o di completamento nelle quali non si riscontrano valori storici o ambientali da salvaguardare, scarsamente edificate o per le quali si vuole consolidare un tessuto edilizio a bassa saturazione. Sono consentiti tutti gli interventi previsti per le zone residenziali.
- Tale zona è rappresentata negli elaborati grafici del Piano delle Regole dalla seguente simbologia:

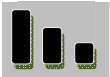


Zone residenziali 3 (Ex zone omogenee B3)

- Parametri edilizi:

| Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq) | Indice di copertura (mq/mq) | Altezza dell'edificio (m) |
|-------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 0,50 | 40,00% | 8,00 |

- Per quanto riguarda le destinazioni d'uso prevalenti e ammesse si faccia riferimento all'art. 32 comma 2.
- Per quanto riguarda la dotazione minima di parcheggi privati e pubblici valgono le disposizioni della tabella sotto riportata.



| CARICO URBANISTICO | DEFINIZIONI | | PARCHEGGI PRIVATI [P1] | PARCHEGGI PUBBLICI [P2] |
|----------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| BASSO | | | % sulla Sup. LORDA | % sulla Sup. LORDA |
| RESIDENZIALE | R1 | Abitazioni Residenziali e relativi accessori | 30 | 5 |
| | R2 | Residence, abitazioni collettive pensioni ecc | 30 | 20 |
| TERZIARIO Commerciale | TC1 | Esercizi di Vicinato ecc. Sup. di Vendita < 150 m2 | 10 | 30 |
| TERZIARIO Direzionale | TD1 | Terziario diffuso, uffici e studi professionali e medici, servizi alla persona, ecc.. | 30 | 40 |
| TERZIARIO per Servizi | TS1 | Uffici di Enti Pubblici | 30 | 40 |
| MEDIO | | | | |
| TERZIARIO Direzionale | TD2 | Banche sportelli Bancari e Postali | 30 | 60 |
| TERZIARIO Turistico Ricet. | TTR | Alberghi, Pensioni, Ostelli, Affitta Camere, Bed & Breakfast, Strutture per accoglienza | 30 | 60 |

- Dotazione accessori: pari al 100% della superficie utile.
- Eventuali eccedenze vanno conteggiate come volume **superficie utile totale**.

Art. 37. Zone residenziali 4 (Ex zone omogenee B4)

- Sono individuate con tale azionamento le aree di pertinenza di ville o lotti interclusi non recuperabili o significative ai fini della pianificazione dove invece è auspicabile la creazione di isole di verde. Sono consentiti tutti gli interventi previsti per le zone residenziali.
- Tale zona è rappresentata negli elaborati grafici del Piano delle Regole dalla seguente simbologia:



Zone residenziali 4 (Ex zone omogenee B4)

- Parametri edilizi:

| Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq) | Indice di copertura (mq/mq) | Altezza dell'edificio (m) |
|-------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 0,30 | 40,00% | 6,00 |

- Per quanto riguarda le destinazioni d'uso prevalenti e ammesse si faccia riferimento all'art. 32 comma 2.
- Per quanto riguarda la dotazione minima di parcheggi privati e pubblici valgono le disposizioni della tabella sotto riportata.



| CARICO URBANISTICO | DEFINIZIONI | | PARCHEGGI PRIVATI [P1] | PARCHEGGI PUBBLICI [P2] |
|----------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| BASSO | | | % sulla Sup. LORDA | % sulla Sup. LORDA |
| RESIDENZIALE | R1 | Abitazioni Residenziali e relativi accessori | 30 | 5 |
| | R2 | Residence, abitazioni collettive pensioni ecc | 30 | 20 |
| TERZIARIO Commerciale | TC1 | Esercizi di Vicinato ecc. Sup. di Vendita < 150 m2 | 10 | 30 |
| TERZIARIO Direzionale | TD1 | Terziario diffuso, uffici e studi professionali e medici, servizi alla persona, ecc.. | 30 | 40 |
| TERZIARIO per Servizi | TS1 | Uffici di Enti Pubblici | 30 | 40 |
| MEDIO | | | | |
| TERZIARIO Direzionale | TD2 | Banche sportelli Bancari e Postali | 30 | 60 |
| TERZIARIO Turistico Ricet. | TTR | Alberghi, Pensioni, Ostelli, Affitta Camere, Bed & Breakfast, Strutture per accoglienza | 30 | 60 |

- Dotazione accessori: pari al 100% della superficie utile.
- Eventuali eccedenze vanno conteggiate come volume **superficie utile totale**.

Art. 38. Zone residenziali per edilizia convenzionata (Ex zone omogenee C1)

- Sono così individuate le aree già attuate in regime convenzionato per edilizia popolare, nelle quali si ritiene determinante una significativa densità abitativa, con tipologie edilizie di tipo pluripiano per la produzione di edilizia a prezzi convenzionati o comunque di valore commerciale limitato. In questa zona l'intervento è consentito tramite piani esecutivi (P.L.).
- Tale zona è rappresentata negli elaborati grafici del Piano delle Regole dalla seguente simbologia:



Zone residenziali per edilizia convenzionata (Ex zone omogenee C1)

- Per le aree già edificate alla data di adozione del presente strumento, gli indici di fabbrica sono i seguenti:

| Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq) | Indice di copertura (mq/mq) | Altezza dell'edificio (m) |
|-------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1,20 | 40,00% | 12,00 |

- I criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, quando consentita, e per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione, saranno preventivamente deliberati dal Consiglio Comunale.
- L'Amministrazione Comunale potrà prevedere e considerare possibili agevolazioni per gli interventi di edilizia economica popolare da definire in sede di Convenzionamento.
- Dotazione accessori: pari al 100% della superficie utile.



7. Eventuali eccedenze, vanno conteggiate come volume ~~tr~~ **tr**-~~u~~ **u** totale.
8. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso prevalenti e ammesse si faccia riferimento all'art. 32 comma 2.
9. Per quanto riguarda la dotazione minima di parcheggi privati e pubblici valgono le disposizioni della tabella sotto riportata.

| CARICO URBANISTICO | DEFINIZIONI | | PARCHEGGI PRIVATI [P1] | PARCHEGGI PUBBLICI [P2] |
|----------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| BASSO | | | % sulla Sup. LORDA | % sulla Sup. LORDA |
| RESIDENZIALE | R1 | Abitazioni Residenziali e relativi accessori | 30 | 5 |
| | R2 | Residence, abitazioni collettive pensioni ecc | 30 | 20 |
| TERZIARIO Commerciale | TC1 | Esercizi di Vicinato ecc. Sup. di Vendiat < 150 m2 | 10 | 30 |
| TERZIARIO Direzionale | TD1 | Terziario diffuso, uffici e studi professionali e medici, servizi alla persona, ecc.. | 30 | 40 |
| TERZIARIO per Servizi | TS1 | Uffici di Enti Pubblici | 30 | 40 |
| MEDIO | | | | |
| TERZIARIO Direzionale | TD2 | Banche sportelli Bancari e Postali | 30 | 60 |
| TERZIARIO Turistico Ricet. | TTR | Alberghi, Pensioni, Ostelli, Affitta Camere, Bed & Breakfast, Strutture per accoglienza | 30 | 60 |

Art. 39. Zone per attività vivaistiche

1. Sono individuate con tale azzonamento le aree adibite alle coltivazioni florovivaistiche e relativo commercio.
2. Tale zona è rappresentata negli elaborati grafici del Piano delle Regole dalla seguente simbologia:



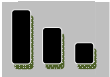
Zone per attività vivaistiche

3. In tali aree sono ammessi i seguenti interventi:
 - a. costruzione di serre nel rispetto dei seguenti parametri:

| Indice di copertura (mq/mq) | Altezza dell'edificio (m) |
|-----------------------------|---------------------------|
| 60,00% | 4,00 |

- b. strutture di vendita al pubblico nel rispetto dei seguenti parametri:

| Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq) | Indice di copertura (mq/mq) | Altezza dell'edificio (m) |
|-------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 0,20 | 5,00% | 4,00 |



4. Per quanto riguarda la dotazione minima di parcheggi privati e pubblici valgono le disposizioni della tabella sotto riportata.

| CARICO URBANISTICO | DEFINIZIONI | | PARCHEGGI PRIVATI [P1] | PARCHEGGI PUBBLICI [P2] |
|---------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| MEDIO | | | % sulla Sup. LORDA | % sulla Sup. LORDA |
| PRODUTTIVO Manifatturiero | P1 | Artigianato produttivo, Industria e relativi depositi e magazzini, attività vivaistiche | 30 | 20 |

Art. 40. Zone produttive ed artigianali (Ex zone omogenee D)

1. Comprende le parti di territorio destinate ad insediamenti industriali, magazzini, strutture commerciali anche non strettamente legate alla attività produttiva.
2. Tale zona è rappresentata negli elaborati grafici del Piano delle Regole dalla seguente simbologia:



Zone produttive ed artigianali (Ex zone omogenee D)

3. In tutte le zone a destinazione produttiva artigianale, così come definite nel seguente articolo, la progettazione degli interventi di nuova costruzione, ampliamento e/o ristrutturazione dovrà prevedere la contestuale realizzazione di fasce verdi di mitigazione paesaggistica degli interventi da realizzare con essenze arboree ed arbustive autoctone.
4. Le destinazioni d'uso prevalenti e quelle ammesse (con una SL massima carico urbanistico pari al 50% della SL esistente e di progetto μ_p) nelle zone produttive ed artigianali sono (con riferimento alla tabella di cui all'art. 3 comma 10):
 - a. Destinazioni d'uso prevalenti: **P1 – Attività produttive, artigianato di servizio (es. officine meccaniche), industria e commercio all'ingrosso, centri logistici produttivo ed artigianale, magazzini, capannoni ed accessori (garage, cantine, ecc.).**
 - ~~b. Destinazioni ammesse: **Terziario Commerciale (TC), Terziario Direzionale (TD), Terziario Ricreativo (TR)** attività commerciali di dettaglio, terziario direzionale, locali accessori in genere, serre per giardinaggio in materiale trasparente.~~
5. Ogni intervento dovrà rispettare gli indici di seguito specificati:
 - a. Superficie lorda di pavimento minima per nuovi interventi: 250 mq.
 - b. Parametri edilizi:

| | Indice di copertura (mq/mq) | Altezza dell'edificio (m) |
|----------------------|-----------------------------|---------------------------|
| SL pari ad Ic | 70,00% | 12,00 |

- c. E' ammessa la realizzazione di superfici a destinazione complementare alla destinazione produttiva, quali: residenza ed accessori alla residenza nella misura di mq 130,00 di SL (tali residenze dovranno essere vincolate con atto registrato e trascritto e non potranno essere vendute separatamente dal relativo immobile produttivo) e locali per esposizione, uffici, vendita dei prodotti aziendali.



- d. Le superfici di cui al punto precedente, se realizzate al piano primo dell'edificio, non saranno computate nel calcolo della SL fino al limite massimo del 30% della Superficie coperta realizzata .
- e. L'edificazione delle superfici a destinazione diversa da quella produttiva potrà essere contemporanea o successiva alla realizzazione dell'unità produttiva.
- f. L'edificazione delle parti a destinazione complementare al produttivo, quando previste nella progettazione, saranno progettate con tipologie edilizie integrate con l'edificio.
- g. Non sono conteggiate all'interno dell'Ic le pensiline aggettanti per non più di 4,00 m dal filo del fabbricato, ai sensi del precedente art. 3 punto 5.
6. Per quanto riguarda la dotazione minima di parcheggi privati e pubblici valgono le disposizioni della tabella sotto riportata:

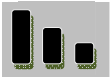
| CARICO URBANISTICO | DEFINIZIONI | | PARCHEGGI PRIVATI [P1] | PARCHEGGI PUBBLICI [P2] |
|---------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| BASSO | | | % sulla Sup. LORDA | % sulla Sup. LORDA |
| TERZIARIO Commerciale | TC1 | Esercizi di Vicinato ecc. Sup. di Vendiat < 150 m2 | 10 | 30 |
| TERZIARIO Direzionale | TD1 | Terziario diffuso, uffici e studi professionali e medici, servizi alla persona, ecc.. | 30 | 40 |
| MEDIO | | | | |
| PRODUTTIVO Manifatturiero | P1 | Artigianato produttivo, Industria e relativi depositi e magazzini, attività vivaistiche | 30 | 20 |
| TERZIARIO Direzionale | TD2 | Banche sportelli Bancari e Postali | 30 | 60 |
| TERZIARIO Ricreativo | TR1 | Attrezzature per lo sport, Palestre e Impianti Sportivi, ecc.. | 30 | 60 |
| ALTO | | | | |
| TERZIARIO Commerciale | TC2 | Medie Strutture di vendita e relativi depositi con sup. di Vendita < 1.500 m2 | 10 | 100 |
| TERZIARIO Commerciale | TC4 | E-COMMERCE - LOGISTICA | 10 | 100 |
| TERZIARIO Commerciale | TC5 | Commercio all'Ingrosso | 10 | 100 |
| TERZIARIO Ricreativo | TR2 | Attrezzature per il tempo libero, Discoteche, Multisale, Sale Gioco, VLT e Scommesse | 10 | 100 |

Art. 40 bis. Zone produttive ed artigianali in ambito extraurbano

1. Comprende la parte di territorio destinate ad insediamenti industriali, magazzini, strutture commerciali strettamente legate alla attività produttiva, localizzata sopra la frazione di Cason Peri, sorto come proseguimento naturale del tessuto urbanizzato del Comune di Mortara.
2. Tale zona è rappresentata negli elaborati grafici del Piano delle Regole dalla seguente simbologia:



Zone produttive ed artigianali in ambito extraurbano



3. In tutte le zone a destinazione produttiva artigianale , così come definite nel seguente articolo , la progettazione degli interventi di nuova costruzione , ampliamento e/o ristrutturazione dovrà prevedere la contestuale realizzazione di fasce verdi di mitigazione paesaggistica degli interventi da realizzare con essenze arboree ed arbustive autoctone .
4. Le destinazioni d'uso prevalenti e quelle ammesse (con una **SL massima carico urbanistico** pari al 50% della **SL esistente e di progetto**) nelle zone produttive ed artigianali sono (con riferimento alla tabella di cui all'art. 3 comma 10):
 - a. Destinazioni d'uso prevalenti: **P1 – Attività produttive, artigianato di servizio** (es. officine meccaniche), **industria e commercio all'ingrosso**, centri logistici ~~produttivo ed artigianale, magazzini, capannoni ed accessori (garage, cantine, ecc.)~~.
 - b. Destinazioni ammesse: **Terziario Commerciale (TC), Terziario Direzionale (TD), Terziario Ricreativo (TR)** ~~attività commerciali di dettaglio, terziario direzionale, locali accessori in genere, serre per giardinaggio in materiale trasparente~~.
5. Ogni intervento dovrà rispettare gli indici di seguito specificati:
 - a. Superficie lorda ~~di pavimento~~ minima per nuovi interventi: 250 mq.
 - b. Parametri edilizi:

| <i>Indice di edificabilità fondiaria (mq/mq)</i> | <i>Indice di copertura (mq/mq)</i> | <i>Altezza dell'edificio (m)</i> |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|
| 0,40 | 40,00% | 10,00 |

- c. E' ammessa la realizzazione di superfici a destinazione complementare alla destinazione produttiva, quali: residenza ed accessori alla residenza nella misura di mq 130 di SL e locali per esposizione, uffici, vendita dei prodotti aziendali.
 - d. Le superfici di cui al punto precedente, se realizzate al piano primo dell'edificio, non saranno computate nel calcolo della SL fino al limite massimo del 30% della Superficie coperta realizzata.
 - e. L'edificazione delle superfici a destinazione diversa da quella produttiva potrà essere contemporanea o successiva alla realizzazione dell'unità produttiva.
 - f. L'edificazione delle parti a destinazione complementare al produttivo, quando previste nella progettazione, saranno progettate con tipologie edilizie integrate con l'edificio.
 - g. **Non sono conteggiate all'interno dell'Ic le pensiline aggettanti per non più di 4,00 m dal filo del fabbricato, ai sensi del precedente art. 3 punto 5.**
6. **Per quanto riguarda la dotazione minima di parcheggi privati e pubblici valgono le disposizioni della tabella sotto riportata.**



| CARICO URBANISTICO | DEFINIZIONI | | PARCHEGGI PRIVATI [P1] | PARCHEGGI PUBBLICI [P2] |
|---------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| | | | % sulla Sup. LORDA | % sulla Sup. LORDA |
| BASSO | | | | |
| TERZIARIO Commerciale | TC1 | Esercizi di Vicinato ecc. Sup. di Vendita < 150 m2 | 10 | 30 |
| TERZIARIO Direzionale | TD1 | Terziario diffuso, uffici e studi professionali e medici, servizi alla persona, ecc.. | 30 | 40 |
| MEDIO | | | | |
| PRODUTTIVO Manifatturiero | P1 | Artigianato produttivo, Industria e relativi depositi e magazzini, attività vivaistiche | 30 | 20 |
| TERZIARIO Direzionale | TD2 | Banche sportelli Bancari e Postali | 30 | 60 |
| TERZIARIO Ricreativo | TR1 | Attrezzature per lo sport, Palestre e Impianti Sportivi, ecc.. | 30 | 60 |
| ALTO | | | | |
| TERZIARIO Commerciale | TC2 | Medie Strutture di vendita e relativi depositi con sup. di Vendita < 1.500 m2 | 10 | 100 |
| TERZIARIO Commerciale | TC4 | E-COMMERCE - LOGISTICA | 10 | 100 |
| TERZIARIO Commerciale | TC5 | Commercio all'Ingrosso | 10 | 100 |
| TERZIARIO Ricreativo | TR2 | Attrezzature per il tempo libero, Discoteche, Multisale, Sale Gioco, VLT e Scommesse | 10 | 100 |

Art. 41. Zone produttive ed artigianali esistenti inserite in contesto residenziale

1. Gli impianti industriali e quelli produttivi artigianali che vengano dismessi nel corso dell'attuazione del presente P.G.T., potranno essere trasformati, qualora siano compresi nelle zone residenziali, mediante interventi che utilizzino le stesse destinazioni d'uso insediabili e gli indici di edificabilità previsti per le zone residenziali e contigue.

Art. 42. Zone commerciali

1. In tutte le zone a destinazione commerciale, così come definite nel seguente articolo, la progettazione degli interventi di nuova costruzione, ampliamento e/o ristrutturazione dovrà prevedere la contestuale realizzazione di fasce verdi di mitigazione paesaggistica degli interventi da realizzare con essenze arboree ed arbustive autoctone.
2. Tale zona è rappresentata negli elaborati grafici del Piano delle Regole dalla seguente simbologia:



Zone commerciali

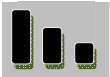


3. Le destinazioni d'uso prevalenti e quelle ammesse (con una **SL max carico urbanistico** pari al 50% della **SLp esistente e di progetto**) nelle zone produttive ed artigianali sono (con riferimento alla tabella di cui all'art. 3 comma 10):
- Terziario Commerciale (TC), Terziario Direzionale (TD).** ~~Destinazioni d'uso prevalenti: commerciale compresa la media struttura di vendita, terziario, terziario direzionale ed accessori (garage, cantine, ecc.).~~
 - Destinazioni ammesse: **Produttive (P)** con le modalità indicate all'art. 40, **Terziario Ricreativo (TR)**. Si precisa che le superfici ammesse (COMPRESI LE ABITAZIONI E LE SUPERFICI COMPLEMENTARI AL PIANO PRIMO), **NON POTRANNO SUPERARE IL 50% DELLA SUPERFICIE LORDA ESISTENTE E DI PROGETTO.** ~~attività produttive ed artigianali, locali accessori in genere, serre per giardinaggio in materiale trasparente.~~

4. Sono destinate alle attrezzature commerciali e distributive o a centri vendita in genere nel rispetto dei seguenti indici:

| | <i>Indice di copertura (mq/mq)</i> | <i>Altezza dell'edificio (m)</i> |
|----------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|
| SL pari ad Ic | 40% | 9,00 |

5. E' ammessa la realizzazione di superfici a destinazione ~~commerciale~~ e complementari, quali:
- Spazi per esposizione, uffici, stoccaggio merci, ecc., secondo documentate esigenze aziendali **rientranti nei limiti di edificabilità SL pari a Ic;**
 - ~~Una residenza per ogni unità commerciale, di Slp pari alla destinazione commerciale, con il limite massimo di 130 mq (tali residenze dovranno essere vincolate con atto registrato e trascritto e non potranno essere vendute separatamente dal relativo immobile produttivo).~~
- ~~6. L'edificazione della porzione residenziale non potrà avvenire fine a se stessa, ma contemporaneamente o successivamente la realizzazione della unità commerciale.~~
- ~~7. La porzione residenziale, quando prevista nella progettazione, sarà inclusa come parte integrante dell'edificio commerciale e realizzata all'interno del perimetro lineare dello stesso.~~
8. Per quanto riguarda la dotazione minima di parcheggi privati e pubblici valgono le disposizioni della tabella sotto riportata.



| CARICO URBANISTICO | DEFINIZIONI | | PARCHEGGI PRIVATI [P1] | PARCHEGGI PUBBLICI [P2] |
|---------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| BASSO | | | % sulla Sup. LORDA | % sulla Sup. LORDA |
| PRODUTTIVO Manifatturiero | P3 | Stazioni di carburante, Autolavaggi, Impianti tecnologici | 30 | 30 |
| TERZIARIO Commerciale | TC1 | Esercizi di Vicinato ecc. Sup. di Vendita < 150 m2 | 10 | 30 |
| TERZIARIO Direzionale | TD1 | Terziario diffuso, uffici e studi professionali e medici, servizi alla persona, ecc.. | 30 | 40 |
| MEDIO | | | | |
| PRODUTTIVO Manifatturiero | P1 | Artigianato produttivo, Industria e relativi depositi e magazzini, attività vivaistiche | 30 | 20 |
| TERZIARIO Direzionale | TD2 | Banche sportelli Bancari e Postali | 30 | 60 |
| TERZIARIO Ricreativo | TR1 | Attrezzature per lo sport, Palestre e Impianti Sportivi, ecc.. | 30 | 60 |
| ALTO | | | | |
| TERZIARIO Commerciale | TC2 | Medie Strutture di vendita e relativi depositi con sup. di Vendita < 1.500 m2 | 10 | 100 |
| TERZIARIO Commerciale | TC4 | E-COMMERCE - LOGISTICA | 10 | 100 |
| TERZIARIO Commerciale | TC5 | Commercio all'Ingrosso | 10 | 100 |
| TERZIARIO Ricreativo | TR2 | Attrezzature per il tempo libero, Discoteche, Multisale, Sale Gioco, VLT e Scommesse | 10 | 100 |

Art. 43. Zone agricole (Ex zona omogenea E)

1. Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, e comprendono le porzioni di territorio interne al perimetro di iniziativa comunale del P.T.C per le quali il piano ammetta l'edificazione ai soggetti legittimati dalla legislazione vigente (mezzadri, affittuari, imprenditori agricoli) - rif. L.R. n.12/05.
2. Per allevamenti avicoli e zootecnici, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla verifica della compatibilità ambientale prevista dalla normativa vigente.
3. Il PERMESSO DI COSTRUIRE è subordinato al rilascio di una attestazione da parte degli organi competenti del Comune, che accerti l'esistenza della attività agricola, ed alla trascrizione di atto di asservimento fondiario.
4. Le aziende produttive agricole che utilizzano reflui zootecnici per la fertilizzazione dei terreni, dovranno presentare al Comune, ove richiesto, il piano di utilizzo agronomico, al fine di ottenere l'autorizzazione allo spandimento o la regolarizzazione delle eventuali precedenti autorizzazioni. (L.R. n. 37/1993).
5. Per quanto riguarda la dotazione minima di parcheggi privati e pubblici valgono le disposizioni della tabella sotto riportata.



| CARICO URBANISTICO | DEFINIZIONI | | PARCHEGGI PRIVATI [P1] | PARCHEGGI PUBBLICI [P2] |
|--------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| BASSO | | | % sulla Sup. LORDA | % sulla Sup. LORDA |
| AGRICOLE | A3 | Strutture Agrituristiche con capacità ricettiva < a 10 posti letto | 30 | 30 |
| MEDIO | | | | |
| AGRICOLE | A4 | Strutture Agrituristiche con capacità ricettiva > a 10 posti letto | 30 | 60 |

Art. 44. Verde agricolo di salvaguardia del tessuto abitato

- In azionamento viene individuata una porzione delle zone agricole all'interno del perimetro di iniziativa comunale del P.T.C. Tali zone sono da considerarsi inedificabili (anche nel caso di strutture finalizzate all'agricoltura), in quanto suscettibili di interesse per la futura pianificazione urbanistica o per la tutela di aree particolari.
- Tale zona è rappresentata negli elaborati grafici del Piano delle Regole dalla seguente simbologia:



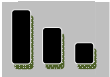
Verde agricolo di salvaguardia del tessuto abitato

- In tali zone sono consentite esclusivamente opere di manutenzione delle strutture esistenti e la **realizzazione di recinzioni come previsto dall'art. 10**; è ammesso sulle strutture esistenti l'adeguamento igienico sanitario e la realizzazione di un volume un tantum pari al massimo a mc 100.
- In deroga al presente articolo, sarà consentito esclusivamente ai soggetti di cui all'art. 60 della L.R. 12/05 e s.m.i., la realizzazione di opere ricomprese al Titolo III della L.R. 12/05 e s.m.i. solo ed esclusivamente in caso di dimostrata impossibilità di rilocalizzazione delle strutture all'interno dell'azienda agricola esistente; sono altresì ammesse le realizzazioni di strutture per allevamento ed allenamento cavalli.
- Per quanto riguarda la dotazione minima di parcheggi privati e pubblici valgono le disposizioni della tabella sotto riportata.

| CARICO URBANISTICO | DEFINIZIONI | | PARCHEGGI PRIVATI [P1] | PARCHEGGI PUBBLICI [P2] |
|--------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| BASSO | | | % sulla Sup. LORDA | % sulla Sup. LORDA |
| AGRICOLE | A3 | Strutture Agrituristiche con capacità ricettiva < a 10 posti letto | 30 | 30 |
| MEDIO | | | | |
| AGRICOLE | A4 | Strutture Agrituristiche con capacità ricettiva > a 10 posti letto | 30 | 60 |

Art. 45. Zone agricole esterne al perimetro di Iniziativa Comunale (IC)

- Per le aree esterne al perimetro di iniziativa comunale valgono le disposizioni Normative del Parco Naturale di cui alla D.C.R. n. 7/919 del 26/11/2003 e del Parco Regionale della Valle del Ticino di cui alla



D.G.R. N. 7/5983 del 02/08/2001 oltre alle indicazioni relative alle schede “ R “ – Aree degradate da recuperare, come specificato nelle tavole progettuali a corredo del presente Piano di Governo del Territorio e alla Normativa relativa ai Siti di Importanza Comunitaria (SIC IT 2080002 – Basso Corso e sponde del Ticino – Rif. D.G.R. N. 7/ 14106 del 08/08/2003) e alle Zone di Protezione speciale (ZPS IT 2080301 – Boschi del Ticino – Rif. D.G.R. N. 7/19018 del 15/10/2004)

2. In tali aree inoltre è possibile il recupero degli insediamenti rurali dismessi solo per gli edifici individuati nella cartografia di Piano come dismessi (cfr EL Cascine) secondo quanto previsto della delibera C.d.G. del Parco del Ticino N. 148 del 17/12/2014 : “Regolamento per il recupero degli insediamenti rurali dismessi” e gli interventi dovranno rispettare gli indirizzi e i criteri previsti nel Regolamento “Abaco del territorio del Parco a fini paesaggistici” approvato con delibera del Consiglio di Gestione del Parco Lombardo Valle del Ticino n. 112 del 07.10.2015 .
3. I progetti , relativi a Cascine e insediamenti rurali , con particolare riferimento a quelli classificati “dismessi” qualora ricadenti in siti SIC e ZPS e /o posti in prossimità degli stessi , dovranno concordare con il Parco del Ticino l’eventuale redazione di studi per la Valutazione di Incidenza.
4. Per quanto riguarda la dotazione minima di parcheggi privati e pubblici valgono le disposizioni della tabella sotto riportata.

| CARICO URBANISTICO | DEFINIZIONI | | | PARCHEGGI PRIVATI [P1] | PARCHEGGI PUBBLICI [P2] |
|--------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------|--|------------------------|-------------------------|
| BASSO | | | | % sulla Sup. LORDA | % sulla Sup. LORDA |
| AGRICOLE | A3 | Strutture Agrituristiche con capacità ricettiva < a 10 posti letto | | 30 | 30 |
| MEDIO | | | | | |
| AGRICOLE | A4 | Strutture Agrituristiche con capacità ricettiva > a 10 posti letto | | 30 | 60 |

Art. 46. Aree per servizi: attrezzature religiose

1. Sono le aree caratterizzate da edifici esistenti per il culto o attrezzature religiose per collettività, associazioni ed affini.
2. Tali aree sono rappresentate negli elaborati grafici del Piano delle Regole dalla seguente simbologia:



Attrezzature religiose

3. L’individuazione è stata fatta ai sensi della LR n. 12 /05 art. 72 c1.
4. Le destinazioni d’uso prevalenti nelle aree per servizi e attrezzature religiose sono (con riferimento alla tabella di cui all’art. 3 comma 10):
 - a. **TS2 – Chiese ed edifici religiosi, Oratori.**
5. Nelle aree destinate ad attrezzature religiose , gli indici risultano i seguenti:



| <i>Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq)</i> | <i>Indice di copertura (mq/mq)</i> |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 2,00 | 40,00% |

6. Per quanto riguarda la dotazione minima di parcheggi privati e pubblici valgono le disposizioni della tabella sotto riportata.

| CARICO URBANISTICO | DEFINIZIONI | | PARCHEGGI PRIVATI [P1] | PARCHEGGI PUBBLICI [P2] |
|-----------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| MEDIO | | | % sulla Sup. LORDA | % sulla Sup. LORDA |
| TERZIARIO per Servizi | TS2 | Servizi pubblici a carattere comunale e sovracomunale (scuole, case di riposo, Chiese ed edifici religiosi, Oratori, ecc) | 30 | 30 |

Art. 47. Aree per servizi: parcheggi pubblici

1. Sono le aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici.
2. Tali aree sono rappresentate negli elaborati grafici del Piano delle Regole dalla seguente simbologia:



Parcheggi pubblici

3. Nelle aree destinate a parcheggio è ammessa la realizzazione di edifici per il ricovero di automezzi di interesse pubblico (ambulanza, bus scolastici), nelle aree classificate a parcheggio pubblico ubicate in prossimità di strutture pubbliche, nel rispetto dei seguenti indici:

| <i>Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq)</i> | <i>Indice di copertura (mq/mq)</i> | <i>Altezza dell'edificio (m)</i> |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|
| 0,30 | 20,00% | 6,00 |

4. E' ammessa la realizzazione di garages o silos aventi strutture completamente interrato senza limitazioni, quando si evitano condizionamenti per l'ambiente esterno, se non per quanto attiene le rampe di accesso.
5. Per la realizzazione di parcheggi interrati su beni di interesse storico, artistico culturale o in centro storico o in altre zone sensibili del territorio comunale dovranno essere acquisiti i preventivi atti di assenso delle competenti Soprintendenze.

Art. 48. Aree per servizi: servizi di interesse collettivo

1. Sono le aree da adibire ai servizi in genere di interesse pubblico, sia private che pubbliche. (parco urbano, verde in genere, infrastrutture di ristoro di interesse pubblico, sport., servizi assistenziali , ecc).
2. Tali aree sono rappresentate negli elaborati grafici del Piano delle Regole dalla seguente simbologia:



Servizi di interesse collettivo

3. Parametri edilizi:

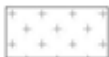


| Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq) | Indice di copertura (mq/mq) | Altezza dell'edificio (m) |
|----------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| 3,00 | 50,00% | 14,00 |

4. Per tali aree è prevista la coesistenza tra verde e infrastrutture, attuabili anche da privati a mezzo di convenzionamento con l'A.C., nella prevalenza dell'uso a verde pubblico e parco urbano.
5. Nel caso di aree da adibire ad infrastrutture sportive, l'Amministrazione Comunale potrà concedere a terzi la realizzazione in diritto di superficie delle strutture, che dovranno comunque essere convenzionate ai fini dell'uso pubblico. Le strutture realizzate potranno essere utilizzate per un periodo massimo di anni 30 da parte del concessionario; scaduto il termine il Comune entra in piena proprietà degli edifici e termina ogni obbligo nei confronti del concessionario.
6. Per gli impianti e servizi edificati su aree private, **l'intervento è subordinato al rilascio di un Permesso di Costruire convenzionato approvato dalla Giunta Comunale** ~~il rilascio del PERMESSO DI COSTRUIRE è subordinato alla stipula di specifica convenzione~~ nella quale sarà garantito l'uso pubblico delle strutture e degli impianti, le garanzie per la conservazione della destinazione d'uso e i diritti di prelazione della A.C. in caso di alienazione.

Art. 49. Aree per servizi: attrezzature cimiteriali

1. Sono aree destinate al rispetto delle strutture cimiteriali ed al loro ampliamento, nel rispetto dei limiti di legge in materia di distanze. Per quanto non previsto specificatamente dalle presenti norme, si fa riferimento all'art. 338 del T.U. LL.SS. approvato con R.D. 27/07/1934 n. 1265, alla L. 01/08/2002 n. 166 e al Regolamento Regionale N. 6 del 09/11/2004 pubblicato sul BURL del 12/11/2004, 1° Supp. Ord.
2. Tali aree sono rappresentate negli elaborati grafici del Piano delle Regole dalla seguente simbologia:



Attrezzature cimiteriali

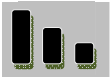
3. Internamente all'area di rispetto possono essere realizzate esclusivamente aree verdi, parcheggi a raso e relativa viabilità o servizi connessi con la destinazione cimiteriale e compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo.
4. Per la costruzione di nuovi cimiteri e per l'ampliamento di quelli esistenti, che prevedano l'inumazione nel terreno, valgono le prescrizioni del D.M. 11/03/1988, e dovrà essere predisposta una specifica relazione idrogeologica.

Art. 50. Aree per servizi: attrezzature tecnologiche

1. Sono aree destinate alla realizzazione di impianti tecnologici di interesse generale, quali piazzole ecologiche, magazzino comunale, aree attrezzate per impianti di interesse generale (rete gas, acquedotto, illuminazione).
2. Tali aree sono rappresentate negli elaborati grafici del Piano delle Regole dalla seguente simbologia:



Attrezzature tecnologiche



3. Ogni progetto dovrà rispettare la normativa specifica vigente in materia, ai fini della prevenzione da inquinamento, o danni all'ambiente e alla sicurezza.

Art. 51. Zone militari

1. Corrisponde all'attuale sede del centro logistico dell'Aeronautica Militare in Frazione di Remondò. Per tali aree sarà prevista una riconversione anche con caratteristiche ad uso sociale da definire a mezzo di piano di attuazione che disciplinerà destinazioni finali, scopi ed obiettivi.
2. Tale piano di attuazione è previsto dal Documento di Piano di questo P.G.T. mediante la relativa scheda di dettaglio (PII_07).
3. Tali zone sono rappresentate negli elaborati grafici del Piano delle Regole dalla seguente simbologia:



Zone militari

4. E' prevista la possibilità di partecipazione di operatori esterni in forma societaria con il Comune di Gambolò.
5. Le aree indicate con la campitura corrispondente nelle tavole PR_01 e PR_07 sono soggette a servitù militare n.12 del 29/04/2010 e per questo l'ottenimento della richiesta di titolo abilitativo a costruire in queste zone è subordinato a nulla osta/autorizzazione in deroga del Comando Militare Esercito Lombardia.
6. Al momento della richiesta del permesso di costruire ovvero di provvedimento edilizio in sanatoria, i proprietari delle aree dovranno presentare istanza di nulla osta/autorizzazione in deroga (art. 8 L.898/76) per le opere da costruire o costruite (se è stata chiesta sanatoria), senza il quale il comune non può autorizzare interventi.

Art. 52. Fasce di rispetto inedificabili

1. Tali aree sono genericamente individuate a protezione della rete viabile, fognaria, delle acque pubbliche, degli elettrodotti e degli oleodotti. Sono ammesse opere di recinzione, per recintare pertinenze di fabbricati esistenti, con arretramento minimo di ml. 3,00 dal ciglio stradale, salvo diversa prescrizione di enti competenti.
2. Tali aree sono rappresentate negli elaborati grafici del Piano delle Regole dalla seguente simbologia:



Ambiti delle fasce di rispetto inedificabili

3. E' possibile imporre particolari prescrizioni o tracciati delle recinzioni in progetto, per motivi di visibilità. Tali aree sono assolutamente inedificabili, fatta eccezione per stazioni di servizio carburante, volumi ed impianti tecnologici.
4. Sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e il cambio destinazione d'uso compatibilmente con l'azonamento contiguo previsto degli elaborati grafici del piano delle Regole.
5. Parametri edilizi:



| <i>Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq)</i> | <i>Indice di copertura (mq/mq)</i> | <i>Altezza dell'edificio (m)</i> |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|
| 0,30 | 10,00% | 6,00 |

6. Distanze da elettrodotti ad alta tensione 380 -220 -132 kv: la realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a PERMESSO DI COSTRUIRE. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate permessi di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti.

Zone di rispetto (con riferimento al Decreto Presidente Consiglio Ministri del 23-04-1992):

| | | |
|----|--------------|---------------------------------------------|
| a) | linea 380 kV | 28 ml. da qualunque conduttore della linea |
| b) | linea 220 kV | 18 ml. da qualunque conduttore della linea |
| c) | linea 132 kV | 10 m l. da qualunque conduttore della linea |

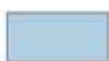
7. Distanze da oleodotti: 17 ml. per lato della tubazione. E' fatto obbligo per ogni intervento in tale zona richiedere il parere all'ente Gestore (Snam di S. Martino Siccomario).

Art. 53. Fasce di rispetto con potenzialità edificatoria

1. Per le aree sottese da una fascia di rispetto ma che riportano sugli elaborati grafici del Piano delle Regole una retinatura attribuibile ad una delle zone in cui è suddiviso il territorio, è ammesso il trasferimento del volume realizzabile nella zona immediatamente adiacente ed esterna alla linea che definisce la fascia di rispetto, facente parte della stessa unità minima di intervento, fatta salva la verifica del Rapporto di Copertura nella porzione esterna alla suddetta fascia di rispetto.
2. Per gli ambiti artigianali e produttivi è ammesso il trasferimento del Rapporto di Copertura nelle zone immediatamente adiacenti e facenti parte della stessa unità minima di intervento.

Art. 54. Fascia di rispetto del Torrente Terdoppio

1. E' individuata come fascia di rispetto del Torrente Terdoppio, come previsto dalla Dlgs. 42/2004 e successive modificazioni e integrazioni, un'area di mt. 150 dalla sponde.
2. Tale area è rappresentata negli elaborati grafici del Piano delle Regole dalla seguente simbologia:

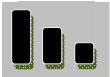


Ambiti della fascia di rispetto del Terdoppio

3. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e il cambio di destinazione d'uso, compatibile con l'azzonamento contiguo previsto negli elaborati del Piano delle Regole, esclusivamente nel rispetto della sagoma dei volumi e delle superfici esistenti.

Art. 55. Fasce di rispetto ferroviario

1. Sono destinate al rispetto della sede ferroviaria esistente ed ai futuri ampliamenti. Sono consentite le opere tecniche e le recinzioni funzionali all'esercizio degli impianti.



2. E' ammessa la costruzione di edifici non residenziali a servizio della linea ferroviaria nel rispetto dei seguenti indici:

| <i>Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq)</i> | <i>Indice di copertura (mq/mq)</i> | <i>Altezza dell'edificio (m)</i> |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|
| 0,20 | 40,00% | 9,00 |

Art. 56. Impianti di distribuzione carburante per uso autotrazione

1. Gli impianti per l'esercizio di distribuzione automatica di carburanti per uso di autotrazione si definiscono in base alle tipologie dell'impianto elencate dalla normativa regionale vigente, (L.R. 18 agosto 1994 n° 33), convenzionalmente classificati:
 - a. stazione di servizio,
 - b. stazione di rifornimento,
 - c. chiosco, punto isolato, punto appoggiato.
2. La legge stabilisce inoltre i requisiti minimi per l'appartenenza di ciascun impianto alle varie tipologie e individua le quattro zone omogenee a cui si fa riferimento in rapporto ai tipi di impianto consentiti.
3. Gli impianti per l'esercizio di distribuzione automatica di carburanti per uso di autotrazione e servizi annessi sono realizzabili su superfici stradali, fasce di rispetto, con i limiti ed alle condizioni stabiliti dalle leggi e dai regolamenti vigenti al momento della presentazione del progetto.
4. A giudizio dell'Amministrazione Comunale, la richiesta di realizzazione di un impianto può essere respinta nel caso si riscontri una localizzazione incongrua rispetto alla specifica situazione ambientale, ovvero, laddove siano presenti significative preesistenze edilizie, paesaggistiche o semplicemente vegetazionali, la cui fruizione o percezione ne risulterebbe compromessa.
5. Non è consentito l'inserimento di spazi commerciali, se non quelli previsti ai punti precedenti.
6. I Permessi di Costruire che comportino aperture di nuovi accessi su strade statali e provinciali possono essere rilasciate soltanto se sia stata rilasciata preventivamente l'autorizzazione all'apertura dei nuovi accessi da parte degli enti interessati. La presente norma stabilisce inoltre i seguenti criteri di indirizzo che hanno valore di prescrizione:
 - a. arretramento dal ciglio stradale: le opere di pavimentazione e delimitazione del piazzale di servizio devono risultare ad una distanza minima di ml 3 (spazio necessario alla realizzazione di una pista ciclabile o di un pedonale con fascia di verde alberato, n.d.r.), fatti salvi i casi ove sia imposta una misura superiore, da considerare prevalente;
 - b. sistemazione a verde ed inserimento ambientale: il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato all'integrazione del progetto con una proposta di sistemazione paesaggistica ed ambientale nella quale siano indicate le modalità di schermatura;
 - c. fognature: separazione completa delle fognature per acque bianche e nere, con recapito delle acque pluviali preferibilmente in corso d'acqua superficiale; negli impianti in cui non sia presente o non sia possibile l'allacciamento alla pubblica fognatura si dovranno installare idonei impianti di depurazione delle acque nere;
7. I nuovi impianti, dovranno essere realizzati in conformità alle normative tecniche vigenti e rispettare le eventuali ulteriori prescrizioni degli organi preposti.



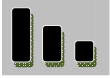
| <i>Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq)</i> | <i>Indice di copertura (mq/mq)</i> | <i>Altezza dell'edificio (m)</i> |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|
| 0,30 | 10,00% | 6,00 |

8. La realizzazione di impianti di distribuzione di carburante e /o la modifica di quelli esistenti nelle aree esterne al perimetro di Iniziativa Comunale è regolamentato dalle disposizioni contenute nel “ Regolamento per la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante “ di cui alla delibera C.d.A. del Lombardo della Valle del Ticino n. 149 del 26/11/2003.
9. Per quanto riguarda la dotazione minima di parcheggi privati e pubblici valgono le disposizioni della tabella sotto riportata.

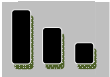
| CARICO URBANISTICO | DEFINIZIONI | | PARCHEGGI PRIVATI [P1] | PARCHEGGI PUBBLICI [P2] |
|---------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| BASSO | | | % sulla Sup. LORDA | % sulla Sup. LORDA |
| PRODUTTIVO Manifatturiero | P3 | Stazioni di carburante, Autolavaggi, Impianti tecnologici | 30 | 30 |

Art. 57. Fasce di rispetto acque destinate al consumo umano (pozzi acquedotto)

1. Ai sensi del D.L. n. 152/99 la zona di tutela assoluta delle acque destinate al consumo umano è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni. Essa deve avere un'estensione, in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno 10 mt. di raggio dal punto di captazione e deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutturazioni di servizio.
2. La zona di rispetto delle acque destinate al consumo umano è costituita dalla porzione di terreno circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare la risorsa idrica ed ha un'estensione di mt. 200 rispetto al punto di captazione
3. Tali fasce di rispetto sono indicate con perimetrazione geometrica circolare sulle tavole di azionamento, e indicano l'area entro la quale sono vietate le attività di cui all'art. 21 del D.L. n. 152/99.-
4. Nell'area definita da tale raggio sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività ritenute pericolose per la possibile contaminazione delle acque sotterranee:
 - a. dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
 - b. accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - c. dispersione di fanghi e acque reflue anche se depurati;
 - d. aree cimiteriali;
 - e. spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanza sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
 - f. apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;



- g. apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
 - h. gestione di rifiuti;
 - i. stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - j. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - k. pozzi perdenti;
 - l. pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.
5. All'interno della zona di rispetto dovranno inoltre essere applicati i criteri e le indicazioni contenute nel documento "direttive per disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto (comma 6, art. 21 del D. Lgs 11 maggio 1999 n° 152 e successive modificazioni)" approvato con d.g.r. 10 aprile 2003, n° 7/12693 pubblicato sul B.U.R.L., serie ordinaria n° 17 del 22 aprile 2003
6. Entro la zona di rispetto valgono le prescrizioni della classe 3 di fattibilità geologica.
7. L'esecuzione dei lavori di perforazione di nuovi pozzi idrici o di captazione di nuove sorgenti è soggetta ad autorizzazione ai sensi della Legge 28 gennaio 1977 n° 10 e successive modificazioni ed integrazioni. La richiesta e la successiva autorizzazione rilasciata dall'ente competente (Amministrazione Provinciale) dovranno essere trasmesse "per conoscenza" al Comune corredate dalla relativa documentazione tecnica completa. In fase di predisposizione dei progetti inerenti la ricerca e la realizzazione di nuove opere di presa (pozzi o sorgenti) a servizio di acquedotti pubblici e privati, l'ubicazione delle opere di presa medesime dovrà avvenire nel rispetto dei divieti e dei vincoli previsti dall'articolo 2 del D.lgs. n° 152/99. Inoltre al fine di rendere possibile azioni preventive e di tutela degli acquiferi destinati ad uso potabile i progetti per la ricerca e la realizzazione di nuove fonti di approvvigionamento idrico, dovranno essere accompagnati dall'esecuzione di un adeguato studio geologico-idrogeologico dell'area finalizzato a definire le condizioni di vulnerabilità della risorsa idrica considerata.



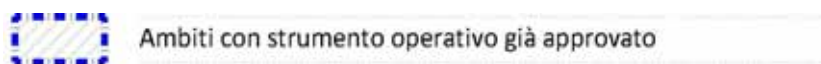
CAPO 4. AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 58. Criteri generali per gli ambiti di trasformazione

1. Negli elaborati grafici del Piano delle Regole sono individuati con specifica simbologia gli ambiti di trasformazione.
2. Sono previste tre tipologie di ambiti di trasformazione:
 - b. gli ambiti di trasformazione con strumento operativo già approvato
 - c. gli ambiti di trasformazione di rimarginatura del tessuto consolidato
 - d. gli ambiti di trasformazione di espansione

Art. 59. Ambiti di trasformazione con strumento operativo già approvato

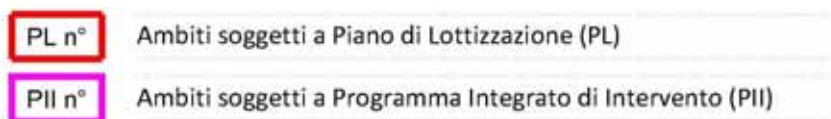
1. Gli ambiti di trasformazione con strumento operativo già approvato (trattasi per la maggior parte di piani di lottizzazione convenzionata approvati) sono rappresentati negli elaborati grafici del Piano delle Regole con la seguente simbologia:



2. In tali ambiti resta in vigore quanto previsto da relativa convenzione.

Art. 60. Ambiti di trasformazione di rimarginatura del tessuto consolidato

1. I piani attuativi conformi alle previsioni degli atti del PGT, sono adottati dal Consiglio Comunale nei comuni fino a 15.000 abitanti e approvati in via definitiva dal Consiglio Comunale così come previsto dall'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i.
2. Gli ambiti di trasformazione a completamento del tessuto consolidato si attuano mediante:
 - a. **intervento preventivo**, ossia Piani di Lottizzazione convenzionata (PL) e Programmi Integrati di Intervento (PII), per quanto riguarda quegli ambiti esplicitamente individuati dalla seguente simbologia negli elaborati grafici del Piano delle Regole:



- b. **intervento diretto di completamento** (IDC), per quanto riguarda quegli ambiti esplicitamente individuati dalla seguente simbologia negli elaborati grafici del Piano delle Regole:



Gli ambiti soggetti ad intervento diretto di completamento prevedono la seguente modalità di attivazione:

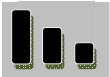
- Richiesta di Attivazione preventiva da presentarsi prima della richiesta di provvedimento paesaggistico secondo le modalità previste dall'UTC;



- Consegna del progetto planivolumetrico, delle opere di urbanizzazione e dell'eventuale bozza di convenzione da presentarsi a seguito della risposta favorevole di attivazione preventiva;
 - Approvazione di **Giunta Consiglio** Comunale della bozza di convenzione;
 - Presentazione pratica per provvedimento paesaggistico e successiva richiesta di titolo per la realizzazione dell'opera.
3. Gli ambiti di trasformazione a completamento del tessuto urbanizzato possono avere le seguenti destinazioni d'uso:
- a. *residenziale di rimarginatura*, in questo caso dovranno rispettare quanto previsto dall'articolo 62;
 - b. *commerciale*, in questo caso dovranno rispettare quanto previsto dall'articolo 65;
 - c. *polifunzionale*, in questo caso dovranno rispettare quanto previsto dall'articolo 66.
4. Ogni ambito di trasformazione di completamento del tessuto consolidato è soggetto ad intervento preventivo o ad intervento diretto convenzionato.
5. In entrambi i casi descritti al comma precedente, il Documento di Piano di questo P.G.T. riporta apposita scheda descrittiva dell'ambito, che ne definisce: modalità di attuazione, destinazioni d'uso consentite ed indici edilizi ed urbanistici massimi.
6. Tutto ciò che non è esplicitamente descritto nella scheda del Documento di Piano di questo P.G.T. dovrà essere definito con apposita convenzione in fase attuativa, con l'approvazione dell'Amministrazione comunale.
7. La Superficie territoriale (St) indicata nelle schede del Documento di Piano di questo P.G.T. risulta approssimata (misurazione a planimetro sulla base aerofotogrammetrica): dovrà quindi essere verificata ed adeguata in base alle misure catastali o attraverso specifico rilievo topografico del terreno, in sede di piano attuativo.
8. In seguito alla redazione del piano attuativo (PL o PII), alcune grandezze potranno variare in relazione alle differenze eventualmente riscontrate nella Superficie territoriale, fermi restando gli indici urbanistici massimi stabiliti dalle schede del Documento di Piano.
9. Il fabbisogno di aree a standard, relativo agli ambiti di trasformazione di completamento del tessuto consolidato, viene quantificato e disciplinato secondo quanto prescritto dal Piano dei Servizi.
10. Gli interventi preventivi (PL e PII) dovranno essere conformi a quanto previsto dalla normativa regionale e statale in vigore ed approvati secondo quanto previsto dalla L.R. 12/2005.

Art. 61. Ambiti di trasformazione di espansione

1. Gli ambiti di trasformazione di espansione si attuano esclusivamente mediante intervento preventivo, ossia attraverso Piano di Lottizzazione convenzionata o Programma Integrato di Intervento.
2. Gli ambiti di trasformazione di espansione possono avere le seguenti destinazioni d'uso:



- a. *residenziale di espansione*, in questo caso dovranno rispettare quanto previsto dall'articolo 63;
 - b. *produttivo*, in questo caso dovranno rispettare quanto previsto dall'articolo 64;
 - c. *commerciale*, in questo caso dovranno rispettare quanto previsto dall'articolo 65.
3. L'attuazione in queste aree avverrà da parte privata, con l'obbligo dell'intervento preventivo.
 4. Il fabbisogno di aree a standard, relativo agli ambiti di trasformazione di completamento del tessuto consolidato, viene quantificato e disciplinato secondo quanto prescritto dal Piano dei Servizi.
 5. In tali aree le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate e cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale, previo collaudo finale a cura dell'ufficio Tecnico e consegna degli elaborati inerenti il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione realizzate nel comparto.
 6. L'esecuzione di tali opere comporta lo scorporo del pagamento degli oneri di Urbanizzazione primaria.
 7. Le aree per servizi pubblici o per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, dovute parametricamente, secondo quanto richiesto dalle norme di zona, dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale entro i tempi stabiliti in Convenzione, previo collaudo finale a cura dell'ufficio Tecnico e consegna degli elaborati inerenti il progetto definitivo delle opere realizzate.
 8. Gli oneri di urbanizzazione secondaria e il costo di costruzione o smaltimento rifiuti, a seconda delle zone, verranno versati nei tempi e nei modi previsti dalle delibere comunali in vigore.
 9. Nei successivi articoli vengono indicati per ciascuna destinazione funzionale gli indici edificatori medi che sono stati utilizzati per determinare gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del Piano di Governo del Territorio. Tali parametri urbanistico/edilizi verranno determinati in via definitiva nelle convenzioni dei singoli Piani attuativi, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano di questo P.G.T., come stabilito dall'art. 8 della L.R. n. 12/05 e comunque nei limiti stabiliti dagli indici territoriali minimo e massimo.

Art. 62. Destinazioni d'uso degli ambiti di trasformazione: residenziale di rimarginatura

1. Sono individuate con tale azionamento le zone di trasformazione soggette a pianificazione preventiva o ad intervento diretto convenzionato (a secondo di quanto rappresentato negli elaborati grafici del Piano delle Regole) per lo sviluppo di modesti insediamenti residenziali a completamento del tessuto consolidato.
2. Sono rappresentate negli elaborati grafici del Piano delle Regole dalla seguente simbologia:



Ambiti di trasformazione di rimarginatura residenziale

3. Le destinazioni d'uso prevalenti e quelle ammesse (con una SL pari al 30% della SL realizzabile) prevalenti ed ammesse sono (con riferimento alla tabella di cui all'art. 3 comma 10):
 - a. Destinazione d'uso prevalente: **Residenziale (R)** *residenza*.
 - b. Destinazioni d'uso ammesse (con una SL carico urbanistico pari al 30% della SL realizzabile): **TD1 – TD2 – TTR – TC1 – TS1** *servizi sociali, bar, ristoranti, commercio al dettaglio, strutture ricreative private, alberghi, centri terapeutici, uffici e studi privati, artigianato di servizio non nocivo, insediabile in tipologie residenziali, e con il limite di 120 mq. di S.L.P. per unità immobiliare*, locali accessori in genere, serre per giardinaggio in materiale trasparente, campi da tennis, piscine ed impianti sportivi



scoperti, nel limite del 30 % dell'area di pertinenza libera da costruzioni. Sono esclusi volumi chiusi isolati, anche per uso giardinaggio.

- c. Dotazioni accessori: pari al 100% della Superficie utile.
- 4. Le destinazioni d'uso non citate dal comma precedente sono da intendersi non ammesse.
- 5. Per ogni singolo intervento rappresentato sugli elaborati grafici del Piano delle Regole è stata definita una corrispettiva scheda nel Documento di Piano che individua i parametri edilizi massimi da rispettare nell'edificazione di questi ambiti.
- 6. Per la Dotazione degli standard si rimanda a quanto previsto dal Piano dei Servizi per gli ambiti di trasformazione.

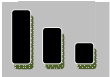
Art. 63. Destinazioni d'uso degli ambiti di trasformazione: residenziale di espansione

- 1. Sono individuate con tale azionamento le zone di espansione soggette a pianificazione preventiva per lo sviluppo di nuovi insediamenti prevalentemente residenziali.
- 2. Sono rappresentate negli elaborati grafici del Piano delle Regole dalla seguente simbologia:



- 3. Le destinazioni d'uso prevalenti ed ammesse (con una SL pari al 30% della SL realizzabile) (con riferimento alla tabella di cui all'art. 3 comma 10) sono:
 - a. Destinazione d'uso prevalente: **Residenziale (R)** ~~residenza~~.
 - b. Destinazioni d'uso ammesse (~~carico urbanistico pari al 30% della Slp realizzabile~~) (~~pari al 30% della SL esistente e di progetto~~): **TD1 – TD2 – TTR – TC1 – TS1** ~~servizi sociali, bar, ristoranti, commercio al dettaglio, spettacolo, strutture ricreative private, alberghi, centri terapeutici, uffici e studi privati, servizi assistenziali, artigianato di servizio non nocivo, insediabile in tipologie residenziali, e con il limite di 120 mq. di S.L.P. per unità immobiliare~~, locali accessori in genere, serre per giardinaggio in materiale trasparente, campi da tennis, piscine ed impianti sportivi scoperti, nel limite del 30 % dell'area di pertinenza libera da costruzioni. Sono esclusi volumi chiusi isolati, anche per uso giardinaggio. ~~La destinazione servizi assistenziali non è soggetta a carico urbanistico, ma può essere utilizzata su tutta la Slp realizzabile.~~
- 4. Le destinazioni d'uso non citate dal comma precedente sono da intendersi non ammesse.
- 5. Gli interventi edilizio e/o infrastrutturali ricadenti in Frazione Molino d'Isella , data la vicinanza a SIC e ZPS, dovranno concordare con il Parco del Ticino l'eventuale redazione di studi per la Valutazione di Incidenza.
- 6. Nel caso di **edilizia privata**:
 - a. È ammessa la realizzazione di edifici residenziali costituite prevalentemente da villette singole e/o a schiera , palazzine indipendenti nel rispetto dei seguenti indici:

| Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq) | Indice di copertura (mq/mq) | Altezza dell'edificio (m) |
|-------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 0,60 | 40,00% | 10,00 |



- b. Il volume edificabile è calcolato sulla base della superficie territoriale.
- c. Dotazione accessori: pari al 100% della superficie utile.
- d. Eventuali eccedenze, vanno conteggiate come volumetria utile.
- e. Per la Dotazione degli standard si rimanda a quanto previsto dal Piano dei Servizi per gli ambiti di trasformazione.

7. Nel caso di **edilizia convenzionata**:

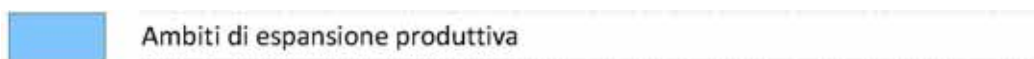
- a. Ogni progetto di intervento preventivo, prevederà tipologie edilizie prevalentemente monoblocco (palazzine) di tipo condominiale pluripiano.
- b. Per le aree inedificate di espansione, l'operatore (impresa, cooperativa, società immobiliare o altro soggetto ammesso per legge) opererà esclusivamente in regime di diritto di proprietà, nel rispetto dei seguenti indici:

| <i>Indice di edificabilità fondiaria max (mc/mq)</i> | <i>Indice di copertura (mq/mq)</i> | <i>Altezza dell'edificio (m)</i> |
|------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| 1,20 | 40,00% | 12,00 |

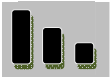
- c. Dotazione accessori: pari al 100% della superficie utile.
- d. Eventuali eccedenze, vanno conteggiate come volumetria utile.
- e. Per la Dotazione degli standard si rimanda a quanto previsto dal Piano dei Servizi per gli ambiti di trasformazione.
- f. I criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, quando consentita, e per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione, saranno preventivamente deliberati dal Consiglio Comunale.
- g. L'Amministrazione Comunale potrà prevedere e considerare possibili agevolazioni per gli interventi di edilizia economica popolare da definire in sede di Convenzionamento.

Art. 64. Destinazioni d'uso degli ambiti di trasformazione: produttiva

1. Comprende le parti di territorio destinate ad insediamenti industriali, magazzini, strutture commerciali strettamente legate alla attività produttiva.
2. Sono rappresentate negli elaborati grafici del Piano delle Regole dalla seguente simbologia:



3. Le destinazioni d'uso prevalenti ed ammesse (con una SL max pari al 50% della SL totale) (con riferimento alla tabella di cui all'art. 3 comma 10) sono:
 - a. Destinazioni d'uso prevalenti: **P – Attività produttive, artigianato di servizio (es. officine meccaniche), industrie e commercio all'ingrosso, centri logistici).** ~~produttivo ed artigianale, magazzini, capannoni ed accessori (garage, cantine, ecc.)~~



- b. Destinazioni ammesse: **Terziario Commerciale (TC), Terziario Direzionale (TD), Terziario Ricreativo (TR)** ~~attività commerciali di dettaglio, terziario direzionale~~, locali accessori in genere, serre per giardinaggio in materiale trasparente, depositi in genere.
- c. residenza ed accessori alla residenza nella misura di mq 130 di **SL_p** riservata esclusivamente ad abitazione del custode o dell'imprenditore con il limite di un edificio residenziale per ciascuna attività (tali residenze dovranno essere vincolate con atto registrato e trascritto e non potranno essere vendute separatamente dal relativo immobile produttivo) e locali per esposizione, uffici, vendita dei prodotti aziendali.
4. Ogni intervento dovrà avere una Superficie lorda di pavimento minima: 400 mq.
5. Parametri edilizi:

| <i>Indice di edificabilità fondiaria (mq/mq)</i> | <i>Indice di copertura (mq/mq)</i> | <i>Altezza dell'edificio (m)</i> |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|
| SL_p pari a ICR_e | 60,00% | 12,00 |

6. E' ammessa la realizzazione di superfici a destinazione complementare alla destinazione produttiva, quali:
- a. residenza ed accessori alla residenza nella misura di mq 130 di **SL_p**;
- b. spazi espositivi, uffici, locali di vendita dei prodotti aziendali secondo relazionate esigenze.
7. Le superfici di cui ai punti a) e b) del comma precedente, quando poste al primo piano dell'edificio sono ammissibili sino al **350%** della superficie coperta dallo stesso e quindi non verranno computate come **SL_p**.
8. La edificazione delle superfici a destinazione diversa dal produttivo sarà contemporanea o successiva alla realizzazione della unità produttiva.
9. L'edificazione delle parti a destinazione complementare al produttivo, quando previste nella progettazione, saranno progettate con tipologie edilizie integrate con l'edificio.
10. Per la Dotazione degli standard si rimanda a quanto previsto dal Piano dei Servizi per gli ambiti di trasformazione.

Art. 65. Destinazioni d'uso degli ambiti di trasformazione: commerciale

1. Comprende le parti di territorio destinate all'espansione di insediamenti di tutte le strutture commerciali definite genericamente come tali, nonché servizi ed attrezzature direttamente funzionali all'esercizio delle attività principali con l'esclusione di tutte le attività di produzione.
2. Sono rappresentate negli elaborati grafici del Piano delle Regole dalla seguente simbologia:



Ambiti di espansione commerciale

3. Le destinazioni d'uso prevalenti ed ammesse (con una SL max pari al 30% della SL realizzabile) (con riferimento alla tabella di cui all'art. 3 comma 10) sono:
- a. Destinazione d'uso prevalente: **Terziario Commerciale (TC)** ~~commerciale~~
- b. Destinazioni d'uso ammesse (~~carico urbanistico pari al 30% della SL_p realizzabile~~): **Produttive (P)** con le modalità indicate all'art.40. Si precisa che le superfici ammesse (COMPRESSE LE ABITAZIONI E LE



SUPERFICI COMPLEMENTARI AL PIANO PRIMO), NON POTRANNO SUPERARE IL 50% DELLA SUPERFICIE LORDA ESISTENTE E DI PROGETTO. ~~bar, ristoranti, commercio al dettaglio, spettacolo, strutture ricreative private, alberghi, centri terapeutici, uffici e studi privati, artigianato di servizio non nocivo, insediabile in tipologie residenziali, e con il limite di 120 mq. di S.L.P. per unità immobiliare, locali accessori in genere.~~

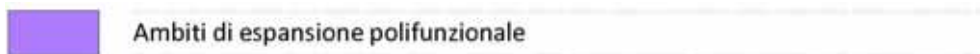
4. Parametri edilizi:

| <i>Indice di edificabilità fondiaria (mq/mq)</i> | <i>Indice di copertura (mq/mq)</i> | <i>Altezza dell'edificio (m)</i> |
|--------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| SLI pari a 2 volte ICR_e | 50,00% | 10,00 |

5. Per la Dotazione degli standard si rimanda a quanto previsto dal Piano dei Servizi per gli ambiti di trasformazione.

Art. 66. Destinazioni d'uso degli ambiti di trasformazione: polifunzionale

1. Comprende quella parte di territorio del capoluogo Gambolò destinata all'insediamento di attività produttive, strutture commerciali, nonché servizi ed attrezzature direttamente funzionali all'esercizio delle attività principali, secondo una filosofia di polifunzionalità urbanistica di comparto.
2. Sono rappresentate negli elaborati grafici del Piano delle Regole dalla seguente simbologia:



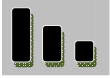
3. Le destinazioni d'uso **prevalenti ed** ammesse sono:

- a. **Produttive (P), Terziario Commerciale (TC), Terziario Direzionale (TD), Terziario per Servizi (TS), Terziario Turistico Ricettivo (TTR), Terziario ricreativo (TR)** ~~servizi sociali, bar, ristoranti, commercio al dettaglio, spettacolo, strutture ricreative private, alberghi, centri terapeutici, uffici e studi privati, artigianato di servizio non nocivo, insediabile in tipologie residenziali, e con il limite di 120 mq. di S.L.P. per unità immobiliare,~~ locali accessori in genere, campi da tennis, piscine ed impianti sportivi scoperti, nel limite del 30 % dell'area di pertinenza libera da costruzioni.

4. Parametri edilizi:

| <i>Indice di edificabilità territoriale (mq/mq)</i> | <i>Indice di copertura (mq/mq)</i> | <i>Altezza dell'edificio (m)</i> |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| 1,00 | 50,00% | 10,00 |

5. Per la Dotazione degli standard si rimanda a quanto previsto dal Piano dei Servizi in analogia per gli ambiti di trasformazione commerciale.



CAPO 5. NORME SPECIALI E NORME TRANSITORIE

Art. 67. Impatto ambientale

1. Ai sensi della direttiva C.E.E. del 27/06/1985 n. 337 e successive modifiche ed integrazioni e del vigente Regolamento di Igiene (G.U. C.E.E. 175/40 del 05/07/1985), i progetti di particolare rilevanza sul paesaggio, saranno sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, ai sensi della citata normativa.

Art. 68. Inquinamento – scarichi liquidi

1. Tutti gli impianti o insediamenti dovranno essere adeguati al fine di eliminare ogni fonte di inquinamento, sia acustico che liquido o aeriforme, adeguando le attività alla normativa vigente in materia.
2. In tutto il territorio la disciplina degli scarichi liquidi è regolata:
 - d. dal D.l. 152/1999 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dai relativi allegati;
 - e. dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, di livello comunale o sovracomunale;
 - f. dai vigenti Regolamenti Comunali d'Igiene e Regolamento Edilizio Comunale, nonché delle relative varianti di adeguamento.
3. Ai fini della protezione del territorio dagli scarichi di acque di rifiuto, tutti i titolari di scarichi di qualsiasi tipo, provenienti da insediamenti e/o complessi produttivi che hanno recapito in acque superficiali, in fognatura pubblica, sul suolo e nel sottosuolo, sono tenuti alla richiesta preventiva di autorizzazione allo scarico. L'autorità competente per il rilascio della autorizzazione allo scarico e per i relativi controlli è il Comune, sentito il parere degli enti preposti al controllo.
4. Qualsiasi domanda di permesso di costruire riguardante insediamenti produttivi dovrà essere corredata dalla autorizzazione allo scarico ottenuta dal richiedente in conformità alle disposizioni delle vigenti norme, prima dell'inizio lavori.
5. Per lo smaltimento dei liquami provenienti da allevamenti zootecnici è fatto obbligo del rispetto delle particolari direttive regionali in materia e delle relative specificazioni provinciali e locali.
6. La realizzazione delle apposite strutture di raccolta e stoccaggio dovrà attenersi alle disposizioni regionali e adottare, per ubicazione e modalità di esecuzione, accorgimenti specifici di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico.

Art. 69. Spargimento dei reflui e dei fanghi

1. E' ammessa l'attività di spargimento di fanghi e reflui secondo i limiti indicato nella tavola PR_11 – PIANO DELLE REGOLE – Spargimento dei reflui e dei fanghi rispettando le disposizioni regolamentari igienico-sanitarie in vigore.
2. Il presente articolo normativo sarà operativo fin quando lo spargimento di fanghi sarà concesso per legge.

Art. 70. Limiti delle coltivazioni a risaie

1. E' ammessa l'attività di coltivazione del riso secondo i limiti indicato nella tavola PR_10 – PIANO DELLE REGOLE – Limiti delle coltivazioni a risaia.

**Art. 71. Criteri definitivi per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita**

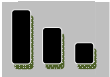
1. La normativa per il commercio al dettaglio ed in particolare per le Medie Strutture di Vendita (di seguito denominate MSV) si basa su quanto previsto nel Testo Unico in materia di Commercio. In allegato i criteri approvati dal comune di Gambolò per quanto riguarda il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le MSV.
2. Il limiti massimi di superficie di vendita fissati nel Testo Unico in materia di commercio dipendono dal numero di abitanti del comune secondo la seguente tabella:

| LIMITI MASSIMI SUPERFICI DI VENDITA Sv (mq) | Comuni con <u>meno</u> di 10.000 abitanti | Comuni con <u>più</u> di 10.000 abitanti |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|
| - Esercizi di vicinato - | 150 | 250 |
| - Medie strutture - | 1.500 | 2.500 |

3. Per quanto riguarda gli standard riferiti alle MSV l'Amministrazione comunale applica la percentuale del ~~100%~~ della Superficie Lorda (SL) ~~200%~~ della Sv di cui almeno il ~~30%~~ ~~100%~~ da dedicare a parcheggi pubblici o di uso pubblico.
4. Per le nuove autorizzazioni relative ai negozi di vicinato, è dovuta una quota standard pari al 50% della Superficie ~~Lorda di vendita~~; tale superficie, previo accordo con l'Amministrazione, potrà essere in parte o del tutto monetizzata.

Art. 72. Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

1. Il Permesso di Costruire per la realizzazione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:
 - a. il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
 - b. la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
 - c. le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste dalle Norme Tecniche di Attuazione; l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 8.50 ml. salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti - di volta in volta - all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle Norme Tecniche di Attuazione;
 - d. le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30/12/1970.
2. Richiamato il disposto della Circolare del Ministero LLPP Dir. Gen. Urb. del 13/01/1970 n. 227 in merito alle opere di urbanizzazione primaria nell'ambito di piani di lottizzazione, il lottizzante dovrà citare in



convenzione l'attestazione da parte dell'Enel circa l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione.

Art. 73. Acque pubbliche

1. Con delibera di Giunta Regionale 25/786 n. 4/12028 il Torrente Terdoppio è considerato corso d'acqua pubblico vincolato ex L. 29/06/1939 n. 1497 e L. n. 431 dell' 08/08/1985 con caratteristiche di tipo B (interesse idrografico)
2. I corsi d'acqua di superficie del reticolo idrografico principale sono sottoposti a vincolo idrogeologico assoluto per una fascia di 10 ml. dalla sponda o dal piede dell'argine, ai sensi del R.D. 523/1904 "Testo unico delle leggi sulle opere idrauliche".
3. Valgono inoltre le prescrizioni del comma c, art. 1 della Legge 431/85 per i corsi d'acqua iscritti in elenco al T.U. approvato con R.D. 11/12/33 n° 1775, in cui si ritengono sottoposti a vincolo paesaggistico per una fascia di 150 m, ai sensi della Legge 29 giugno 1939 n° 1497.
4. Ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs 152/99 e/o art. 21 delle N.d.A. del P.A.I., è vietata la tombinatura di qualsiasi corso d'acqua.
5. Per il fiume Ticino valgono le delimitazioni fissate dalle norme di attuazione del Piano stralcio per l'assetto Idrogeologico (fasce B e C del PAI – L. 183/18 maggio 1989 adottato con deliberazione del C.I. n° 18 del 26 aprile 2001).
6. Per le altre individuazioni si rimanda alle specifiche individuazioni del PTC e PTCP.

Art. 74. Fattibilità geologica delle azioni di piano

1. Gli interventi previsti dal Documento di Piano di questo P.G.T. dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità come definito nella relazione geologica di supporto al P.G.T. ed individuate cartograficamente nella carta di fattibilità geologica per le azioni di Piano e alle relative Norme di Attuazione.
2. Le classi di fattibilità risultano le seguenti:
 - a. CLASSE 2 - EDIFICABILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI
 - b. CLASSE 3 - EDIFICABILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI
 - c. CLASSE 4 - EDIFICABILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI

Per l'individuazione dettagliata delle classi sulla cartografia occorre fare riferimento allo studio geologico.

Art. 75. Piano per l'assetto idrogeologico autorità di bacino

1. Si intendono integralmente recepite le prescrizioni normative vigenti del Piano per l'assetto idrogeologico redatte dall'autorità di bacino del fiume Po relativamente alla porzione di territorio comunale prossima al fiume Ticino, ricadente entro le fasce di deflusso della piena, di esondazione e di inondazione per piena catastrofica (fasce A, B, C), i cui limiti sono riportati nella tavola di cartografia generale.
2. FASCIA DI ESONDAZIONE (FASCIA B)

Nella fascia B sono vietati:



- a. gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
- b. la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n° 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29 comma 3, let. I);
- c. in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 dell'art. 29:

- a. gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta a incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
- b. gli impianti di trattamento delle acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto dall'art. 38 bis;
- c. la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
- d. l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/99 e successive modifiche e integrazioni;
- e. il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto dall'art. 38 bis.

Entro i limiti della fascia B valgono le prescrizioni della classe 3 di fattibilità geologica.

All'interno delle fascia B è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso delle acque e non limitino in modo significativo la capacità di invaso e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo.

A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità da sottoporre all'Autorità competente (Art. 38 Titolo 2 N.D.A. PAI).

3. FASCIA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C)

Fino all'avvenuta realizzazione di opere volte a mitigare il rischio idrogeologico, dovranno essere applicate le norme relative alla fascia B, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 1, comma 1, let. b, del D.L. n° 279/2000 convertito, con modificazioni in L. 365/2000.



Art. 75 bis. Vincoli (PTCP)

1. Gli elaborati grafici del PGT contengono l'indicazione relativa alle aree identificate come "boschi" e alle aree di interesse archeologico entrambe disciplinate dall'art. 32 NTA PTCP.
2. I boschi, localizzati sulle tavole dello scenario extraurbano, costituiscono aree vincolate ai sensi del D.lgs. 42/2004 e pertanto gli interventi sono subordinati ad Autorizzazione Paesaggistica.
3. Le aree di interesse archeologico negli elaborati di piano sono riportate come da cartografia del PTCP e sono distinte in "areali di rischio" ed "areali di ritrovamento"; per la tutela di tali aree occorre fare riferimento all'art. 32 delle NTA del Piano provinciale stesso.

Art. 76. Adeguamento della disciplina urbanistica ed edilizia

1. Ogni disposizione della normativa vigente a livello comunale, che contrasti con la presente Disciplina dell'uso del suolo è da considerarsi superata e decaduta a tutti gli effetti.

Art. 77. Validità ed efficacia del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile ai sensi della normativa vigente.
2. Le indicazioni e le prescrizioni contenute negli elaborati grafici del Piano delle Regole hanno carattere prescrittivi e vincolante e producono effetti sul regime giuridico dei suoli.
3. Nel caso in cui non vi fosse corrispondenza tra i diversi elaborati del Piano delle Regole, le indicazioni previste da questa *Disciplina dell'uso del suolo* prevalgono sulle indicazioni degli elaborati grafici.

Art. 78. Salvaguardia

1. Nel periodo di salvaguardia, è sospeso il rilascio di titoli abilitativi in contrasto con il P.G.T.

Art. 79. Norma transitoria per i piani attuativi già convenzionati

1. Il mutamento di standard urbanistici che concernono funzioni e destinazioni inerenti Piani di Lottizzazione già convenzionati non sono applicabili ai medesimi, che pertanto continueranno ad applicare quelli già richiesti nella convenzione stipulata, a condizione che la nuova funzione/destinazione assegnata dal PGT fosse già ammessa come compatibile al momento della stipula della convenzione stessa, così da rendere il mutamento di funzione in altra compatibile variante non essenziale rispetto al PGT vigente al momento della stipula della convenzione.