



Comune di **LINAROLO** Provincia di Pavia

Sindaco: Pietro Scudellari
Assessore Lavori Pubblici, Edilizia, Commercio: geom. Fabio Signorelli



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

Norme di attuazione

Data: gen 2013
Aggiornam.: lug 2013

Documento modificato a seguito di accoglimento delle osservazioni
PGT approvato con Delibera del C.C. n. 25 del 06/08/2013

Progetto



mBosi Territorio + Architettura srl
società di ingegneria

Via Ermanno Gabetta, 33 - 27058 Voghera (PV)
Tel. 0383.42248 - Fax 0383.363826 - E-mail: mbosi@aznet.it - PEC: mbosi@pec.it
C.F. - P.I. - Iscr. Reg. Imp. di Pavia: 02346730183 - Iscr. R.E.A. C.C.I.A.A. di Pavia n.265769

l'Amministratore Unico:

Dott. in Arch. Marco Bosi

i Tecnici:

Dott. in Arch. Marco Bosi
Arch. Linda Pizzocaro

Con la collaborazione della

Dott. in Arch. Sara Zorzolo



Piano delle Regole – Norme di Attuazione

Indice

Pag.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – NATURA, CONTENUTI E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

ART. 1- NATURA E CONTENUTI	1
ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE	1
ART. 3 - ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DELLE REGOLE	2

CAPO II – DEFINIZIONI ED INDICI

ART. 4 – PARAMETRI URBANISTICI	3
ART. 5 – PARAMETRI EDILIZI	4
ART. 6 – PARAMETRI ECOLOGICI	6
ART. 7 – DISTANZE, DISTANZE MINIME E DISTANZE PER PIANI ESECUTIVI	7

CAPO III – FUNZIONI E DESTINAZIONI D’USO

ART. 8 – FUNZIONI E DESTINAZIONI D’USO	10
ART. 9 – CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D’USO E RELATIVA DOTAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI (CARICO URBANISTICO) NEL SOLO CASO DI MODALITA’ DIRETTA NON CONVENZIONATA	10
ART. 10 - DESTINAZIONE D’USO ASSIMILABILI PER ANALOGIA	13
ART. 11 – DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI	13

CAPO IV - PRINCIPI GENERALI

ART. 12 - DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D’USO E LORO MUTAMENTI	14
ART. 13 - PEREQUAZIONE URBANISTICA NEL PdR	14
ART. 14 - REGISTRO DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI	15
ART. 15 – INCENTIVAZIONE	15
ART. 16 – COMPENSAZIONE AMBIENTALE DI VALORIZZAZIONE ECO SISTEMICA	16
ART. 17 – INDIRIZZI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI	17
ART. 18 – EFFICIENZA ENERGETICA ED AMBIENTALE DEGLI EDIFICI	17
ART. 19 - ATTUAZIONE DEL PIANO	17
ART. 20 – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI	19

TITOLO II – AMBITI ED AREE DEL PdR

ART. 21 – AMBITI DI COMPETENZA	21
ART. 22 – AMBITI ED AREE DEL PdR	22

CAPO I - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

ART. 23 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE – N.A.F.	22
ART. 24 – FINALITA’ DEGLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI CONSENTITI NEI N.A.F.	22
ART. 25 – DESTINAZIONI D’USO NON AMMISSIBILI NEI N.A.F.	23
ART. 26 – DISCIPLINA DI ATTUAZIONE DEI N.A.F.	23
ART. 27 – TERRITORIO EDIFICATO O IN FASE DI EDIFICAZIONE	25
ART. 28 – FINALITA’ DEGLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI CONSENTITI NEL TERRITORIO EDIFICATO O IN FASE DI EDIFICAZIONE	25
ART. 29 – ARTICOLAZIONE IN TESSUTI DEL TERRITORIO EDIFICATO O IN FASE DI EDIFICAZIONE	26
ART. 30 – DESTINAZIONI D’USO NON AMMISSIBILI NEI TESSUTI RESIDENZIALI	26
ART. 31 – INTERVENTI AMMESSI NEI TESSUTI EDIFICATI RESIDENZIALI APERTI	27
ART. 32 – TESSUTO EDIFICATO PRODUTTIVO AGRICOLO – CASCINE - INTERNO AL TESSUTO RESIDENZIALE	28
ART. 33 – DESTINAZIONI D’USO NON AMMISSIBILI NEI TESSUTI PRODUTTIVI SECONDARI - INDUSTRIA E ARTIGIANATO	29

ART. 34 – INTERVENTI AMMESSI NEL TESSUTO EDIFICATO PRODUTTIVO ARTIGIANALE	29
ART. 35 – DISCIPLINA DI ATTUAZIONE DEI DISTRIBUTORI DI CARBURANTE E/O STAZIONI DI AUTOLAVAGGIO	30
ART. 36 – DISCIPLINA DELLE AREE “D2” DI COMPETENZA DEL PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO	31
<u>CAPO II - BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE A NORMATIVA STATALE O REGIONALE</u>	
ART. 37 – BENI CULTURALI CON VINCOLO DIRETTO: ART. 10 E 11 – D.LGS. 42/2004 E S.M.I.	31
ART. 38 – IMMOBILI ASSOGGETTATI A PRESCRIZIONE DI TUTELA AUTOMATICA: ART. 12 – D.LGS. 42/2004 E S.M.I.	31
ART. 39 – BENI AMBIENTALI SOGGETTATI A TUTELA: ART. 136 E 142 – D.LGS. 42/2004 E S.M.I.	32
<u>CAPO III - BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE A NORMATIVA COMUNITARIA</u>	
ART. 40 – SITI DI INTERESSE COMUNITARIO E ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE	33
<u>CAPO IV - BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE AL P.T.C.P.</u>	
ART. 41 – BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE AL P.T.C.P.	33
<u>CAPO V - BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA DEL PARCO NATURALE E DEL PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL TICINO</u>	
ART. 42 – BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA DEL PARCO NATURALE E DEL PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL TICINO	33
<u>CAPO VI - BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE AL PRESENTE P.d.R.</u>	
ART. 43 – IMMOBILI ED ELEMENTI PUNTUALI DI VALORE AMBIENTALE SOGGETTI A TUTELA IN BASE AL PRESENTE P.d.R.	34
<u>CAPO VII – PARTI DEL TERRITORIO COMUNALE INTERESSATE DAL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO - PAI</u>	
ART. 44 – PAI - DELIMITAZIONE DELLE FASCE FLUVIALI	34
<u>CAPO VIII – ALTRI VINCOLI</u>	
ART. 45 – ALTRI VINCOLI SOVRAORDINATI	35
<u>CAPO IX - AREE DESTINATE ALL’ATTIVITA’ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO</u>	
ART. 46 – AREE DESTINATE ALL’ATTIVITA’ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO	36
<u>CAPO X - AREE DESTINATE ALL’ATTIVITA’ AGRICOLA</u>	
ART. 47 – AREE DESTINATE ALL’ATTIVITA’ AGRICOLA ALL’INTERNO DELLE ZONE IC	37
<u>CAPO XI - AREE DESTINATE ALL’ATTIVITA’ AGRICOLA DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO</u>	
ART. 48 – AREE DESTINATE ALL’ATTIVITA’ AGRICOLA E FORESTALE DI INTERESSE PAESAGGISTICO, NATURALISTICO E FAUNISTICO	37
<u>CAPO XII - AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA</u>	
ART. 49 – VERDE PERTINENZIALE	38
ART. 50 – FASCE RELATIVE AL RETICOLO IDROGRAFICO	38
TITOLO III – NORME TRANSITORIE E FINALI	
ART. 51 – COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA	39
ART. 52 – ALTRI PIANI E STUDI COMUNALI DI SETTORE	39
ART. 53 - DECADENZA DEI TITOLI EDILIZI	39
ART. 54 – DEROGHE	40

ALLEGATI

ALLEGATO A – MODALITA' DEGLI INTERVENTI DIRETTI NON CONVENZIONATI

ALLEGATO B – VERIFICHE IN CORSO D'OPERA

ALLEGATO C – DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEI PROGETTI

ALLEGATO D : INDIRIZZI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI

ALLEGATO E - CRITERI RELATIVI AL RISPARMIO IDRICO E RECUPERO ACQUE METEORICHE E/O
REFLUE

ALLEGATO F – COMPENSAZIONE AMBIENTALE DI VALORIZZAZIONE ECOSISTEMICA

ALLEGATO G - CRITERI RELATIVI ALLA REALIZZAZIONE DI SPAZI A VERDE
CONSISTENZA ARBOREA E CONSISTENZA ARBUSTIVA

Modifiche ed integrazioni introdotte a seguito controdeduzioni alle osservazioni/pareri pervenuti e contestuale approvazione del PGT da parte del C.C.

Piano delle Regole – Norme di Attuazione

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – NATURA, CONTENUTI E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

ART. 1- NATURA E CONTENUTI

1. Il Piano delle Regole (PdR) è atto del Piano di Governo del Territorio (PGT) che secondo le disposizioni dell'art. 10 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. disciplina l'intero territorio comunale ad eccezione degli ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano (DdP) e delle aree disciplinate dal Piano dei Servizi (PdS).
2. Il PdR, il DdP ed il PdS sono articolazioni del PGT, e come tali sono coerenti e complementari fra di loro.
3. In caso di non rispondenza fra le indicazioni contenute nel PdR e quelle contenute nel PdS, prevalgono queste ultime.
4. I Piani Comunali di Settore integrano il PdR per le parti delle specifiche normative e/o disposizioni che contengono indicazioni di valenza urbanistica/territoriale.
5. Le indicazioni contenute nel PdR hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
6. Gli atti del PdR acquistano efficacia con la pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva del PGT sul Bollettino ufficiale della Regione; conseguentemente da quel momento sono da considerarsi abrogate tutte le disposizioni comunali incompatibili o contrastanti con il PdR.
7. Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT, di cui il PdR è una articolazione, per gli interventi oggetto di domanda di permesso di costruire, ovvero di denuncia di inizio attività, che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi si applicano le misure di salvaguardia.
8. Il PdR non ha termini di validità ed è sempre modificabile; le disposizioni di cui al precedente punto 5 si applicano anche alle varianti agli atti costituenti il PGT, di cui il PdR è una articolazione.

ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il Piano delle Regole:
 - a) individua gli ambiti del tessuto urbano consolidato, definito quale insieme delle parti di territorio comunale su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendovi le aree libere intercluse o di completamento, disciplinandone gli interventi edilizi, urbanistici ed ambientali;

- b) individua i nuclei di antica formazione ricompresi all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato o posti in altre parti del territorio comunale, nel rispetto dell'impianto urbano esistente e delle caratteristiche fisico-morfologiche che lo connotano, da rispettarsi in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, disciplinandone gli interventi edilizi, urbanistici ed ambientali con modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente e dettandone i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati;
- c) disciplina con modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela in base alla normativa statale o regionale, o per i quali intende formulare proposta motivata di vincolo, dettandone i criteri di valorizzazione;
- d) disciplina gli interventi edilizi, urbanistici, ambientali e d'uso per le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado, ed a rischio di incidente rilevante;
- e) detta norme e prescrizioni in ordine alla Componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale in ordine alle attività di trasformazione territoriale, compresa l'indicazione di aree da assoggettare a eventuali piani di demolizione degli insediamenti esistenti, ripristino provvisorio delle condizioni di sicurezza, interventi di rinaturalizzazione dei siti o interventi di trasformazione urbana, PRU o PRUSST;
- f) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia delle aree destinate all'agricoltura, e la normativa d'uso degli edifici esistenti non più adibiti ad uso agricolo;
- g) detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dai piani sovraordinati;
- h) detta la disciplina d'uso delle aree non soggette a trasformazione urbanistica e degli edifici esistenti.

ART. 3 - ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il PdR si compone delle seguenti Tavole ed Elaborati:

Relazione

Norme di Attuazione

PR01 - Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati – sc. 1:5.000

PR02 - Ambiti ed aree soggette a specifica disciplina - sc. 1:5.000

PR03/a - Ambiti ed aree soggette a specifica disciplina – Linarolo - sc. 1:2.000

PR03/b - Ambiti ed aree soggette a specifica disciplina – Frazioni - sc. 1:2.000

PR04 - Modalità di intervento edilizio nei Nuclei di antica formazione – sc. 1:1.000

2. In caso di eventuali non corrispondenze fra tavole a scale diverse, fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata.

CAPO II – DEFINIZIONI ED INDICI

ART. 4 – PARAMETRI URBANISTICI

1. ST – Superficie territoriale

Area la cui attuazione è sottoposta a Piano attuativo comunque denominato; si misura in mq. e comprende le aree destinate a Superficie fondiaria, all'urbanizzazione primaria ed ai servizi come definiti nel PdS, siano essi individuati in maniera puntuale o che si rendesse necessario reperire in fase attuativa secondo quanto indicato nel DP;

2. SF – Superficie fondiaria

Area la cui attuazione è sottoposta ad intervento edilizio diretto; si misura in mq. e comprende la sola superficie pertinenziale all'edificazione esistente o in progetto;

3. UT - Indice di utilizzazione territoriale

Definisce la SLP - Superficie lorda di pavimento massima realizzabile sulla ST – Superficie territoriale; si esprime in mq./mq. di ST.

Comprende la SLP – Superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti, se mantenuti.

4. UTC - Indice di utilizzazione territoriale concentrabile

Definisce la SLP - Superficie lorda di pavimento massima concentrabile sulla ST – Superficie territoriale; si esprime in mq./mq. di ST.

Per Superficie lorda di pavimento massima concentrabile si intende la sommatoria fra la SLP - Superficie lorda di pavimento massima realizzabile in applicazione dell'indice UT - Indice di utilizzazione territoriale e la SLP - Superficie lorda di pavimento derivante dai trasferimenti di SLP consentiti dal PGT, i quali costituiscono diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione, liberamente commerciabili.

Comprende la SLP – Superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti, se mantenuti.

5. UF - Indice di utilizzazione fondiaria

Definisce la SLP - Superficie lorda di pavimento massima realizzabile sulla SF – Superficie fondiaria; si esprime in mq./mq. di SF.

Comprende la SLP – Superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti, se mantenuti.

6. UFC - Indice di utilizzazione fondiaria concentrabile

Definisce la SLP - Superficie lorda di pavimento massima concentrabile sulla SF – Superficie fondiaria; si esprime in mq./mq. di SF.

Per Superficie lorda di pavimento massima concentrabile si intende la sommatoria fra la SLP - Superficie lorda di pavimento massima realizzabile in applicazione dell'indice UF - Indice di utilizzazione fondiaria e la SLP - Superficie lorda di pavimento derivante dai trasferimenti di SLP consentiti dal PGT, i quali costituiscono diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione, liberamente commerciabili.

Comprende la SLP – Superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti, se mantenuti.

7. Diritti edificatori trasferibili

I diritti edificatori trasferibili sono quelli derivanti dall'applicazione della perequazione e della compensazione; detti diritti sono liberamente commercializzabili.

I diritti edificatori derivanti dall'applicazione della perequazione possono essere utilizzati sia sull'area che li ha generati che commercializzati e/o trasferiti liberamente secondo quanto stabilito dal PGT.

I diritti edificatori derivanti dall'applicazione della compensazione secondo il PdS, non possono essere utilizzati sull'area che li ha generati ma solo commercializzati e/o trasferiti liberamente in altre aree secondo quanto stabilito dal PGT.

Il trasferimento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione della perequazione e della compensazione è ammesso in tutti gli ambiti del DdP e del PdR, con l'esclusione delle Aree destinate all'attività agricola e delle Aree non soggette a trasformazione urbanistica, sempre nei limiti stabiliti dall'Indice UTC per gli AT previsti dal DdP, e dall'Indice UFC per gli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato previsti dal PdR.

8. **Diritti edificatori non trasferibili**

I diritti edificatori non trasferibili sono quelli derivanti dall'applicazione dell'incentivazione; pertanto gli stessi non sono commercializzabili, e possono essere utilizzati solo sull'area a cui si riferisce l'intervento che li ha generati secondo quanto stabilito dal PGT.

ART. 5 – PARAMETRI EDILIZI

1. **SLP - Superficie lorda di pavimento**

Comprende la somma delle superfici di tutti i piani, o interpiani, dell'edificio, siano essi interrati o fuori terra, comprese entro il filo esterno delle murature di tamponamento o di qualunque elemento strutturale; si misura in mq..

Per gli edifici destinati prevalentemente a residenza comprende anche:

- a) Le superfici dei sottotetti, comunque suddivisi da tavolati, che in applicazione delle vigenti disposizioni di Legge Regionale presentano i requisiti geometrici (altezza media ponderale) necessari per il cambio di destinazione d'uso in abitazione.

Per gli edifici destinati prevalentemente a residenza esclude:

- b) Le superfici dei balconi, dei terrazzi aperti su tre lati, dei cavedi e delle scale di sicurezza;
- c) Le superfici dei porticati, delle logge con aggetto non superiore a ml. 1,50;
- d) Le superfici destinate al ricovero ed alla sosta delle autovetture, indipendenti dal fabbricato principale o poste ai piani terra o ai piani seminterrati ma non sporgenti dal filo esterno del piano sovrastante, con altezza media interna uguale o inferiore a m. 2,40 misurata da pavimento finito a intradosso solaio, ivi compresi gli spazi di manovra, entro il limite di legge di 1 mq/10 mc di V – Volume del fabbricato;
- e) Le seguenti superfici delle parti comuni degli edifici costituiti da più unità immobiliari, destinate: ai vani corsa degli ascensori; ai vani scala e relativi pianerottoli; agli atri di ingresso e relativi corridoi di disimpegno; ai locali per gioco/riunioni;
- f) Le superfici destinate ai vani tecnici al lordo delle murature nei limiti strettamente necessari all'installazione degli impianti tecnologici, con ingresso non direttamente collegato alla/e unità immobiliare/i e con altezza media interna uguale o inferiore a m 2,40 misurata da pavimento finito a intradosso solaio;
- g) Le superfici prive dei requisiti di abitabilità con altezza media interna uguale o inferiore a m 2,40 misurata da pavimento finito a intradosso solaio, poste ai piani terra o ai piani seminterrati, non sporgenti dal filo esterno del piano sovrastante, e costituenti spazi accessori e di servizio, quali cantine, immondezzai, ricovero biciclette e carrozzine, attrezzi da giardino, ecc.;
- h) Le superfici prive dei requisiti di abitabilità con altezza media interna uguale o inferiore a m 2,40 misurata da pavimento finito a intradosso solaio, poste in fabbricati indipendenti dal fabbricato principale e costituenti spazi accessori e di servizio, quali cantine, immondezzai, ricovero biciclette e carrozzine, attrezzi da giardino, ecc.;

- i) Le superfici dei sottotetti aventi i requisiti geometrici non contemplati alla precedente lettera a), non sporgenti dal filo esterno del piano sottostante, e costituenti spazi accessori e di servizio, quali solai, sottotetti accessibili, guardaroba, ecc.;
- j) Le superfici dei fabbricati accessori alle opere destinate a servizi di urbanizzazione primaria;
- k) Le superfici degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali nei casi di cui all'art. 2, comma 1-ter della L.R. n. 26/1995 e s.m.i.
- l) Le superfici lorde delle serre chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, purché tali superfici non eccedano il 30 % della superficie del terrazzo o dell'area drenante del giardino interessato, nel limite massimo di 9,00 mq.;
- m) Gli spazi destinati alla realizzazione di piscine scoperte ad uso familiare o condominiale, compresi gli spazi necessari alla realizzazione di costruzioni atte ad ospitare gli apparati tecnici necessari al ciclo delle acque, questi ultimi nel limite massimo di 6,00 mq.;
- n) Gli spazi destinati alla realizzazione di costruzioni da utilizzare a depositi per gli attrezzi da giardino e/o orti, forni e grill (barbecue), nel limite massimo complessivo di 9,00 mq, con altezza massima non superiore a 3,00 ml, ed altezza media interna uguale o inferiore a m 2,40 misurata da pavimento finito a intradosso solaio;
- o) Gli spazi destinati alla realizzazione di costruzioni da utilizzare a canili e pollai ad uso familiare, nel limite massimo complessivo di 9,00 mq, con altezza massima non superiore a 3,00 ml, ed altezza media interna uguale o inferiore a m 2,40 misurata da pavimento finito a intradosso solaio;
- p) Pergolati e gazebo a cielo aperto o altre strutture simili, con altezza massima non superiore a 3,00 ml;
- q) Le verande chiuse da serramenti a vetro amovibili o impacchettabili, purché le stesse non siano riscaldate da impianto fisso di riscaldamento e siano rispettati i rapporti aero-illuminanti richiesti dal vigente Regolamento di Igiene.

Le superfici delle lettere d), f), g), h), n) ed o) di altezza media interna maggiore a m 2,40 sono conteggiate quale SLP; rientrano nel conteggio della SLP altresì le superfici della lettera i) di altezza media ponderale interna maggiore di m 2,40.

La SLP delle lettere c) ed h) sono cumulabili fra di loro nel limite massimo del 20% della S.L.P. di progetto.

Per gli altri edifici, non destinati prevalentemente a residenza, comprende anche:

- r) le superfici dei locali destinati al lavoro e quelle degli spazi chiusi per il deposito di merci, nonché dei locali per gli impianti tecnici.

Per gli altri edifici, non destinati prevalentemente a residenza, esclude:

- s) le superfici delle parti coperte ma non chiuse, qualora la loro superficie non superi il 20 % della *SC – Superficie coperta*; si definiscono non chiuse le superfici prive di chiusure per uno sviluppo superiore al 50% del loro perimetro.
- t) le superfici lorde delle serre aziendali chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, poste a livello del suolo.

2. **SC – Superficie coperta**

Area risultante dalla proiezione orizzontale a terra di tutte le *SLP - Superfici lorde di pavimento* degli edifici; si misura in mq..

3. **RC - Rapporto di copertura**

Definisce la massima *SC* – *Superficie coperta* ammissibile sulla *SF* – *Superficie fondiaria*; si esprime in valore percentuale.

4. **V - Volume del fabbricato residenziale**

Definisce il volume massimo di un edificio; si misura in mc.

Esso è costituito dalla somma dei prodotti della SLP di ciascun piano, al netto di eventuali soppalchi, moltiplicata per le rispettive altezze reali di interpiano, computate da pavimento a pavimento. Nel caso di soffitto non orizzontale, si considera l'altezza nel punto medio; nell'ipotesi in cui vi fossero diverse altezze medie, il calcolo andrà effettuato per ogni settore di altezza omogenea.

Ai fini del calcolo delle superfici da destinare a parcheggi pertinenziali, il volume da prendere a riferimento è costituito dalla SLP – Superficie lorda di pavimento massima edificabile, per una altezza virtuale di ml. 3,00 – tre.

5. **HF - Altezza degli edifici o parti di edifici**

Essa è computata a partire dalla quota di riferimento costituita dal marciapiede stradale, o in mancanza dalla quota del chiusino stradale aumentato di cm 15, fino:

- all'estradosso del colmo del tetto più alto per gli edifici con copertura a falda; per colmo del tetto si intende il punto di unione di due falde o nel caso di interruzione delle stesse, il punto di unione delle relative linee di prolungamento; Per gli edifici residenziali è prescritta una pendenza delle falde di tetto comprese fra un minimo del 30% ad un massimo del 35%.
- all'estradosso del solaio di copertura più alto per gli edifici con copertura piana, ovvero con una pendenza inferiore al 10%. In questo caso l'altezza massima va calcolata deducendo m 2,50, ad esclusione dei fabbricati accessori.

Nel caso di terreni posti in pendenza o confinanti con più strade, la quota di riferimento è sempre quella media.

6. **NPmax – Numero massimo dei piani consentiti nei fabbricati prevalentemente residenziali**

Definisce il numero massimo dei piani consentiti nei fabbricati prevalentemente residenziali; comprende i piani posti al piano interrato, parzialmente interrato o terra del fabbricato, se abitabili o agibili con permanenza di persone.

7. **NPmin – Numero minimo dei piani consentiti nei fabbricati prevalentemente residenziali**

Definisce il numero minimo dei piani consentiti nei fabbricati prevalentemente residenziali; comprende i piani posti al piano interrato, parzialmente interrato o terra del fabbricato, se abitabili o agibili con permanenza di persone.

ART. 6 – PARAMETRI ECOLOGICI

1. **SP – Superficie permeabile**

Area ricompresa all'interno della *SF* – *Superficie fondiaria* che deve essere conservata permeabile o resa tale in modo da lasciar penetrare le acque nel sottosuolo; si misura in mq. e generalmente consiste in superficie a prato o sterrata, esclusa la parte sovrastante eventuali edifici interrati indipendentemente dalla loro destinazione d'uso.

2. **CA – Consistenza arborea**

Numero di alberi di alto fusto “ pronto effetto “ da porre a dimora nella *SF – Superficie fondiaria*, compresi gli alberi di alto fusto già esistenti; gli alberi andranno disposti in modo da creare spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati fra di loro, in rapporto ai fabbricati ed alle relative visuali.

Si prescrive l’uso delle essenze arboree dettate dal Parco Lombardo della Valle del Ticino per le aree esterne alle zone I.C. e quelle del Regolamento comunale del verde per le aree interne alle zone I.C..

3. **CAB – Consistenza arbustiva**

Numero di arbusti “ pronto effetto “ da porre a dimora nella *SF – Superficie fondiaria*, compresi gli arbusti già esistenti; gli arbusti andranno disposti in modo da creare spazi arbustivi unitari.

Si prescrive l’uso delle essenze arboree dettate dal Parco Lombardo della Valle del Ticino per le aree esterne alle zone I.C. e quelle del regolamento comunale del verde per le aree interne alle zone I.C..

4. **Ip – Indice di permeabilità**

Definisce la minima *SP – Superficie permeabile* in rapporto alla *SF – Superficie fondiaria*; si esprime in valore percentuale.

5. **Ica – Indice di consistenza arborea**

Definisce il numero di alberi di alto fusto CA – Consistenza arborea da porre a dimora ogni 50 mq. o parte di SLP - Superficie lorda di pavimento a destinazione prevalente residenziale, o ogni 150 mq. o parte di SLP - Superficie lorda di pavimento non destinati prevalentemente a residenza.

6. **Icab – Indice di consistenza arbustiva**

Definisce il numero di arbusti CAB – Consistenza arbustiva da porre a dimora ogni 100 mq. o parte di SLP - Superficie lorda di pavimento a destinazione prevalente residenziale, o ogni 200 mq. o parte di SLP - Superficie lorda di pavimento non destinati prevalentemente a residenza.

7. Il progetto predisposto al fine di ottenere il titolo abilitativo relativamente all’attività edilizia contiene anche il progetto di sistemazione delle aree libere da edificazione con particolare riferimento alle aree da sistemare a verde, al fine di garantire i *requisiti qualitativi* complessivi dell’intervento previsto.

8. La effettiva realizzazione della *SP – Superficie permeabile* e delle *CA – Consistenza arborea* e *CAB – Consistenza arbustiva* previsti dal progetto secondo le quantità sopra stabilite, costituisce elemento indispensabile per il rilascio del Certificato di Agibilità.

ART. 7 – DISTANZE, DISTANZE MINIME E DISTANZE PER PIANI ESECUTIVI

1. **Df - Distanza tra fabbricati**

Definisce la distanza minima ammessa tra le pareti perimetrali o parti di pareti fronteggianti di edifici diversi o dello stesso edificio, disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto.

Tale distanza si misura in ml. a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione compresi gli aggetti idonei ad estendere ed ampliare la consistenza esterna del fabbricato.

Nel caso in cui le pareti, o parti di pareti, si fronteggino in parallelo, la distanza è misurata sulla perpendicolare alle proiezioni orizzontali delle pareti stesse.

Nel caso in cui invece le pareti, o parti di pareti, si fronteggino tra loro con un angolo inferiore a quello retto, la distanza è misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra le pareti.

2. **Dc - Distanza dai confini di proprietà**

Definisce la distanza minima ammessa tra le pareti perimetrali o parti di pareti dell'edificio ed i confini di proprietà.

Tale distanza si misura in ml. a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione compresi gli aggetti idonei ad estendere ed ampliare la consistenza esterna del fabbricato.

E' misurata sulla retta orizzontale più breve compresa tra la proiezione orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

Le delimitazioni dei vari ambiti o tessuti ai fini della distanza degli edifici dai confini sono equiparate ai confini del lotto o di proprietà, con l'esclusione delle fasce di rispetto.

La distanza dai confini di proprietà per la realizzazione di piscine deve essere di ml 2,00.

3. **Ds - Distanza dal ciglio della strada**

E' la distanza che intercorre tra le pareti perimetrali o parti di pareti dell'edificio che fronteggiano strade e il ciglio delle strade stesse; per ciglio della strada si intende il limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine e gli spazi destinati al verde di pertinenza delle strade; nel caso manchi la sede pedonale, la distanza deve essere aumentata di 1,50 ml.

Tale distanza si misura in ml. a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione compresi gli aggetti idonei ad estendere ed ampliare la consistenza esterna del fabbricato.

E' misurata sulla perpendicolare alla linea di limite degli spazi pubblici destinati alla viabilità esistenti o previsti dal PGT; qualora il ciglio della strada non coincida con il limite della proprietà catastale, e quest'ultimo ricada all'esterno dello spazio occupato dalla strada, la distanza si misura dal limite di proprietà.

4. **Distanze minime Df - Distanza tra fabbricati**

Per gli interventi di Restauro, Risanamento conservativo e Ristrutturazione Edilizia di edifici esistenti le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

In tutti gli altri casi, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari relative agli ambiti ed aree, è prescritta, tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, direttamente prospicienti, la distanza minima pari all'altezza (HF - Altezza degli edifici o parti di edifici) del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10,00. La suddetta prescrizione si applica anche quando una sola parete sia finestrata, mentre non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate.

Tale minimo può essere ridotto a ml. 0,00 se preesiste parete in confine o se trattasi di pareti non finestrate.

Le costruzioni pertinenziali e/o accessorie con altezza (HF - Altezza degli edifici o parti di edifici) non superiore a ml. 3,00 devono essere realizzate ad una distanza minima di ml. 5,00 dalle pareti o parti di pareti finestrate sia degli edifici principali della medesima proprietà, che degli edifici principali delle proprietà confinanti.

5. **Distanze minime Dc - Distanza dai confini di proprietà**

Per gli interventi di Restauro, Risanamento conservativo e Ristrutturazione Edilizia di edifici esistenti, è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quello preesistente.

In tutti gli altri casi, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari relative agli ambiti ed aree, è prescritta una distanza dai confini di proprietà pari alla metà dell'altezza (HF - Altezza degli edifici o parti di edifici) dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di ml. 5,00.

Tale minimo può essere ridotto a ml. 0,00 se preesiste parete in confine o se trattasi di pareti non finestrate o se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti; in questo ultimo caso l'accordo deve essere sottoscritto in atto pubblico, registrato e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

Le costruzioni pertinenziali e/o accessorie con altezza (HF - Altezza degli edifici o parti di edifici) uguale o non superiore a ml. 3,00 possono essere realizzate a confine, fatto salvo il rispetto delle Distanze minime Df - Distanza tra fabbricati.

Le piscine devono essere realizzate alla distanza minima di ml. 2,00 dal confine.

6. Distanze minime Ds - Distanza dal ciglio della strada

Per gli interventi di Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia e di Sopralzo edifici esistenti è ammessa una distanza dal ciglio della strada non inferiore a quella esistente.

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti è ammessa una distanza dal ciglio della strada non inferiore a quella dell'edificio esistente.

Per gli interventi di nuova costruzione, quando esistono allineamenti già in atto, la distanza minima dal ciglio della strada può essere determinata da tale allineamento, a parere della commissione del paesaggio (per ciglio della strada si rinvia al precedente punto 3.).

In tutti gli altri casi sono prescritte le seguenti distanze minime:

- ml. 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00
- ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Qualora entrambi i lati siano edificati e la distanza tra i fabbricati, come sopra computata, risulti inferiore a quella del fabbricato più alto (HF - Altezza degli edifici o parti di edifici), la distanza dovrà essere maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono sempre fatte salve eventuali maggiori distanze previste dal Nuovo Codice della Strada e dal Relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

7. Distanza per fabbricati inclusi in Piani attuativi

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei punti precedenti, nell'ambito di Piani attuativi con previsioni planivolumetriche, purché venga assicurato agli edifici da realizzare una adeguata areazione ed esposizione al sole.

CAPO III – FUNZIONI E DESTINAZIONI D’USO

ART. 8 – FUNZIONI E DESTINAZIONI D’USO

1. Le funzioni si suddividono in:
 - Residenziali - R
 - Produttive Primarie – Agricolo - A
 - Produttive Secondarie – Industria e Artigianato - IA
 - Commercio - C
 - Terziario - T
 - Turistico ricettivo - TR
 - Servizi – S
2. Le destinazioni d’uso determinano la funzione o il complesso di funzioni ammesse per un’area o per un edificio; esse si distinguono in:
 - Principale: la destinazione d’uso qualificante;
 - Complementare, o accessoria, o compatibile: qualsiasi ulteriore destinazione d’uso che integri o renda possibile la destinazione d’uso principale.
3. Le destinazioni d’uso possono coesistere senza limitazione alcuna ed è sempre ammesso il passaggio dall’una all’altra, salvo quelle che vengono specificatamente escluse.
4. La destinazione d’uso delle aree e degli edifici deve sempre essere indicata nei progetti e nei piani attuativi.

ART. 9 – CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D’USO E RELATIVA DOTAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI (CARICO URBANISTICO) NEL SOLO CASO DI MODALITA’ DIRETTA NON CONVENZIONATA

1. La funzione **Residenziale – R** - comprende
 - R1 - Abitazioni; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili, quali cantine, soffitte, sottotetti, autorimesse private, locali comuni, scale, androni, spazi di servizio, serre, ricoveri attrezzi, ecc. (Parcheggi Pubblici = 0,60 mq./10 mq. di SLP)
 - R2 - Residence, pensionati ed affittacamere, collegi, abitazioni collettive; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = 3,00 mq./10 mq. di SLP)
2. La funzione **Produttiva Primaria – Agricolo - A** - comprende:
 - A1 - Abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda
 - A2 - Attrezzature ed infrastrutture produttive, stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli
 - A3 - Attività agrituristica (Parcheggi Pubblici = 4,00 mq./10 mq. di SLP)
3. La funzione **Produttive Secondarie – Industria e Artigianato – IA** – comprende:
 - IA1 - Industria, Artigianato produttivo, magazzini complementari all’attività di impresa; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili, compresi gli spazi per abitazioni destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai titolari dell'attività per un massimo di n. 2 alloggi di complessivi 300 mq. di S.l.p. (Parcheggi Pubblici = 1,00 mq./10 mq. di SLP)

IA2 - Depositi di materiali o esposizioni di merci a cielo aperto, nella misura massima del 50 % della S.l.p. di cui al precedente punto IA1 (Parcheggi Pubblici = 1,00 mq./10 mq. di SLP).

È prescritta la sistemazione di una fascia piantumata a doppio filare di alberi sfalsati ad alto fusto “ pronto effetto “, continua lungo tutti i confini interessati.

IA3 - Attività agro-industriale; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = 1,00 mq./10 mq. di SLP).

IA4 - Depositi e magazzini e con l'esclusione delle attività di cui al D.M. 05.09.94 “Elenco delle industrie insalubri” - art. 216 del T.U.LL.SS.; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = 1,00 mq./10 mq. di SLP)

4. La funzione **Commercio – C** – comprende:

C1- Commercio al dettaglio: Esercizi di Vicinato (VIC) con Superficie di vendita non superiore a 150 mq., elevabile a 250 mq. ai sensi dell'art. 3, comma 2, della l.r. 11/2004 e s.m.i.; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = a) per Superficie di vendita fino a 150 mq = nessun obbligo; b) per Superfici di vendita compresa fra 151 mq. e 250 mq. = 5,00 mq./10 mq. di SLP, di cui massimo 1/3 monetizzabile).

È consentita la vendita di generi alimentari.

C2a- Medie strutture di vendita (MSVa) con Superficie di vendita compresa fra 151 mq. e 600 mq.; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = 5,00 mq./10 mq. di SLP).

È consentita la vendita di generi alimentari.

Limitazioni: è consentita la realizzazione di una MSVa in Linarolo capoluogo ed in località San Leonardo, con l'esclusione degli AT1-C e AT2-C.

C2b- Medie strutture di vendita (MSVb) con Superficie di vendita compresa fra 601 mq. e 1.500 mq.; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = 5,00 mq./10 mq. di SLP).

Non è prevista la possibilità di vendita di generi alimentari.

C3 - Commercio all'ingrosso, magazzini e attività di logistica; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili, compresi gli spazi per abitazioni destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai titolari dell'attività per un massimo di n. 2 alloggi di complessivi 300 mq. di S.l.p. (Parcheggi Pubblici = 1,00 mq./10 mq. di SLP)

Note relative alle attività commerciali

Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.Lgs.114/1998 e s.m.i.

- per Superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra).

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali i mobilifici, le concessionarie d'auto e di altri veicoli a motore, le rivendite di legnami, di materiali edili e tipologie simili, è computata nella misura di 1/8 della SLP – Superficie lorda di pavimento. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

La superficie di vendita degli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio è calcolata nella misura di 1/2 della SLP– Superficie lorda di pavimento complessivamente utilizzata; in tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse dalle seguenti: macchine attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura l'industria il commercio e l'artigianato; materiale elettrico; colori e vernici carte da parati; ferramenta e utensileria; articoli per impianti idraulici a gas e igienici; articoli per riscaldamento; strumenti scientifici e di misura; macchine per ufficio; auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio; combustibili; materiali per l'edilizia; legnami, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

- per Commercio al dettaglio si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale; l'attività di Commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici: alimentare e/o non alimentare.
- per Forme speciali di commercio al dettaglio si intende; a) la vendita a favore di dipendenti da parte di enti o imprese, pubblici o privati, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, nonché la vendita nelle scuole, negli ospedali e nelle strutture militari esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo ad accedervi; b) la vendita per mezzo di apparecchi automatici.
- per Strutture di vendita organizzate in forma unitaria (Centro Commerciale – Parco commerciale) si intendono medie o grandi strutture di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte ad attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.
- per Commercio all'ingrosso si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma del commercio interno, di importazione e di esportazione;
- L'insediamento di una tipologia di attività ammette tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

Correlazione del procedimento edilizio/commerciale

- Ai sensi e per gli effetti degli art.li 7 e 8 del D.Lgs. 114/1998 la comunicazione per l'apertura e la modifica degli esercizi di vicinato o il procedimento di autorizzazione per l'apertura e la modifica di medie strutture di vendita con realizzazione di opere edilizie deve essere richiesta contestualmente al procedimento previsto dalle vigenti disposizioni di legge necessario ad ottenere il relativo titolo edilizio abilitativo.

Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale

- Gli interventi destinati ad ospitare attività diverse dagli Esercizi di vicinato (VIC) devono garantire accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività risulti di intralcio alla circolazione tale da compromettere la fluidità del traffico sulla viabilità esistente; a tal fine, se necessarie o, comunque se ritenuto utile dall'Amministrazione comunale, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, di norma insistenti su aree comprese nel comparto di intervento.

5. La funzione **Terziario – T** – comprende:

- T1 - Pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie e simili), uffici e studi professionali, ambulatori medici e veterinari, sportelli bancari ed agenzie assicurative, attività di servizio alle imprese; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = 1) esercizi con SLP < 100 mq. = nessun obbligo; 2) esercizi con SLP > 100 mq. posti all'interno dei N.A.F. = nessun obbligo; 3) esercizi con SLP > 100 mq. posti all'esterno dei N.A.F. = 1 mq/1 mq di SLP; è ammessa la monetizzazione nel caso in cui sia presente un parcheggio pubblico posto ad una distanza non superiore a ml. 100 raggiungibile pedonalmente secondo la via più breve)
- T2 - Artigianato di servizio (servizio alla casa, alla persona), piccola produzione artigianale compatibile con la residenza; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = 4,00 mq./10 mq. di SLP). Sono comunque sempre escluse le lavorazioni inquinanti, non compatibili con la residenza e le attività di cui al D.M. 05.09.94 "Elenco delle industrie insalubri" - art. 216 del T.U.LL.SS.
- T3 - Complessi terziari e direzionali, centri di ricerca, parchi scientifici e tecnologici; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili, compresi gli spazi per abitazioni destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai titolari dell'attività per un massimo di n. 2 alloggi di complessivi 300 mq. di S.l.p. (Parcheggi Pubblici = 4,00 mq./10 mq. di SLP)
- T4 - Attrezzature per lo spettacolo, le fiere, il tempo libero, l'istruzione e la cultura, la pratica sportiva, il culto, le attività politiche, sindacali, ricreative; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = 4 mq/10 mq di SLP);

- T5 - Locali per attività di intrattenimento quali discoteche, sale da ballo, bowling, multisale cinematografiche, ecc.; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = 4 mq/10 mq di SLP);
- T6 - Artigianato di servizio (gommisti, meccanici, elettrauto, carrozzieri); comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = 4 mq/10 mq di SLP).

6. La funzione **Turistico Ricettivo – TR** – comprende:

TR1- Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero, centri congressuali; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili, compresi gli spazi per abitazioni destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai titolari dell'attività per un massimo di n. 2 alloggi di complessivi 300 mq. di S.l.p. (Parcheggi Pubblici = 4,00 mq./10 mq. di SLP)

TR2- Campeggi con tende, caravan e roulotte; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili, compresa lo spazio per l'abitazione da destinare esclusivamente al personale di custodia, avente una superficie non superiore a 100 mq. di S.l.p. (Parcheggi Pubblici = 4,00 mq./10 mq. di SLP)

TC3- Attività ludico – ricreative (Parcheggi Pubblici = 4,00 mq./10 mq. di SLP);

7. La funzione **Servizi – S** – comprende tutti i Servizi previsti dal Piano dei Servizi.

8. Regime dei Parcheggi Pubblici (carico urbanistico) nel caso di modalità diretta non convenzionata.

I Parcheggi pubblici sono assoggettati a servitù perpetua di uso pubblico o, a richiesta del Comune, vengono ceduti allo stesso, mediante Atto unilaterale d'obbligo o Convenzione.

Nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità parziale o totale di loro realizzazione il Comune può accettare la cessione di altra area idonea situata nel territorio comunale o, in alternativa, ne è consentita la loro monetizzazione, il cui ricavato sarà utilizzato dal Comune per la realizzazione di parcheggi pubblici; il valore della monetizzazione dovrà essere commisurato al valore economico dell'area da acquisire da determinarsi con D.C.C..

ART. 10 - DESTINAZIONE D'USO ASSIMILABILI PER ANALOGIA

1. Nel caso di destinazioni d'uso di aree e di edifici non prevista in maniera specifica dal precedente Art. 9, si procederà per analogia, assimilando i nuovi usi a quelli elencati in relazione agli effetti prodotti sul territorio, sulle opere di urbanizzazione primaria e sui servizi in generale.
2. La determinazione circa gli usi assimilabili per analogia spetta al Consiglio Comunale, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale e la Commissione Edilizia Comunale qualora istituita.

ART. 11 – DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI

1. La realizzazione dei parcheggi privati pertinenziali è regolata dalla vigente legislazione nazionale e regionale; possono essere ricavati nei piani interrati o nei piani fuori terra dell'edificio, nelle aree di pertinenza dell'edificio, ma anche su aree esterne all'area pertinenziale.

Ai fini del calcolo delle superfici da destinare a parcheggi pertinenziali, il volume da prendere a riferimento è costituito dalla SLP – Superficie lorda di pavimento massima edificabile, per una altezza virtuale di ml. 3,00 – tre.

CAPO IV - PRINCIPI GENERALI

ART. 12 - DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO E LORO MUTAMENTI

1. Il PdR stabilisce per gli ambiti, tessuti, immobili ed aree dallo stesso disciplinati, quali fra le destinazioni d'uso di cui al precedente Art. 9 non sono ammesse.
Le altre destinazioni d'uso sono liberamente insediabili, senza alcuna esclusione e senza una distinzione ed un rapporto percentuale predefinito.
2. Il passaggio da una all'altra delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, attuati con opere o senza opere edilizie è sempre ammesso.
Nel caso in cui il mutamento della destinazione d'uso venga attuato con opere edilizie, lo stesso comporta un aumento della dotazione di Parcheggi pubblici di cui al precedente Art. 9, commisurato alla maggiore quantità determinata in relazione alla nuova destinazione d'uso rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione d'uso precedente.
Nel caso in cui il mutamento della destinazione d'uso venga attuato senza opere edilizie, lo stesso comporta un aumento della dotazione di Parcheggi pubblici nella misura determinata al precedente comma, ma limitatamente alla funzione Commerciale - C, con l'esclusione della destinazione d'uso C1 - Esercizi di vicinato (VIC).
3. Si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 9, punto 8.

ART. 13 - PEREQUAZIONE URBANISTICA NEL PdR

1. Nel PdR si applica la perequazione urbanistica a carattere diffuso di cui all'art. 11, punto 2, della L.R. 12/2005 e s.m.i., con l'esclusione delle Aree destinate all'agricoltura e delle Aree non soggette a trasformazione urbanistica.
2. Agli Ambiti del tessuto urbano consolidato viene attribuito un UF - Indice di utilizzazione fondiaria differenziato per parti del territorio comunale in relazione alle SLP esistenti.
Qualora la SLP determinata dall'applicazione dell'Indice di utilizzazione fondiaria – UF risulti superiore rispetto alla SLP esistente, se mantenuta, la differenza di SLP costituisce diritti edificatori.
Qualora la SLP determinata dall'applicazione dell'Indice di utilizzazione fondiaria – UF generi una SLP inferiore rispetto alla SLP esistente, non vengono generati diritti edificatori.
Sono comunque sempre fatte salve le SLP esistenti, regolarmente assentite e per le rispettive destinazioni d'uso, anche in caso di sostituzione tramite demolizione e ricostruzione.
3. Per l'utilizzazione dei diritti edificatori si rinvia al precedente Art. 4 – Parametri urbanistici, punto 7. Diritti edificatori trasferibili.
4. I trasferimenti dei diritti edificatori e delle aree che li hanno generati sono annotati nell'apposito Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori di cui all'art. 11, punto 4, della L.R. 12/05 e s.m.i., come disciplinato al successivo Art. 14 delle presenti Norme di Attuazione.
5. L'utilizzazione dei diritti edificatori comporta, in aggiunta ai Parcheggi pubblici (carico urbanistico) di cui al precedente Art. 9, la cessione gratuita al Comune di aree destinate a servizi dal Piano dei Servizi, nelle quantità minime e con le modalità stabilite all'Art. 14 delle Norme di attuazione del PdS.

ART. 14 - REGISTRO DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. I diritti edificatori trasferibili come disciplinati al precedente Art. 4 – Parametri urbanistici, punto 7. Diritti edificatori trasferibili, sono annotati congiuntamente alle aree che li hanno generati, nell'apposito Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori di cui all'art. 11, punto 4, della L.R. 12/05 e s.m.i..
2. Il Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori è pubblico e consultabile da chiunque ne faccia domanda.
3. Il Certificato di destinazione Urbanistica di cui all'art. 32 della L.R. n. 12/05 e s.m.i. è integrato con le informazioni relative alla disponibilità e/o avvenuta cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto.
4. Ogni intervento che comporti utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnato dal certificato di cui al precedente comma.
5. Il Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori è tenuto dall'Ufficio Tecnico Comunale, il quale provvede ad aggiornarlo con effetto immediato.
6. Il Registro delle Cessioni dei Diritti edificatori evidenzia inoltre le aree prive di diritto edificatorio in quanto divenute tali a seguito di cessione e/o trasferimento dei diritti stessi.
7. I diritti edificatori sono trasferiti con contratti resi pubblici a mezzo di trascrizione ai sensi dell'art. 2643, comma 1, punto 2-bis del Codice Civile.

ART. 15 – INCENTIVAZIONE

1. Nel PdR si applica la incentivazione urbanistica di cui all'art. 11, punto 5, secondo periodo della L.R. 12/2005 e s.m.i., nei casi in cui l'attuazione avvenga tramite piani attuativi, nonché negli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, se finalizzati alla promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, al recupero delle aree degradate o dismesse che possono compromettere la sostenibilità e la compatibilità urbanistica, la tutela dell'ambiente e gli aspetti socio-economici, nonché ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..

In questi casi i diritti edificatori posseduti possono essere incrementati fino ad un massimo del 15 % - quindici per cento, superando pertanto *l'UTC – Indice di utilizzazione territoriale concentrabile*, secondo quanto di seguito indicato:

Per le destinazioni d'uso residenziali:

- a. 8 % (otto per cento) nel caso di diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale superiore al 30 % - trenta per cento - rispetto al valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli articoli 9 e 25 della l.r. 24/2006 e s.m.i., da rendersi su modelli di cui agli Allegati A e B della D.d.g. 19 agosto 2009, n. 8554 e s.m.i.;
- b. 4 % (quattro per cento) nel caso di interventi che assicurino il Risparmio idrico ed il recupero delle acque piovane e/o reflue per successivi usi non potabili, garantendo contemporaneamente durata e facile manutenzione dei materiali utilizzati, secondo le modalità contenute all'Allegato E - Criteri relativi al risparmio idrico e recupero acque meteoriche e/o reflue – delle presenti Norme di Attuazione.
- c. 3 % (tre per cento) nel caso di interventi che:

- assicurino una dotazione di spazi verdi per una porzione non inferiore al 25 per cento della SF dell’Ambito di Trasformazione secondo le modalità contenute all’Allegato G - Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde – Consistenza arborea e consistenza arbustiva - delle presenti Norme di Attuazione;
- o, in alternativa, nel solo caso di coperture a falda o di copertura piana , prevedano la realizzazione di “tetti verdi“ per l’intera superficie della copertura.

Per le destinazioni d’uso non residenziali:

- a. 4 % (quattro percento) nel caso di diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia per il funzionamento delle attività previste superiore al 15 % - quindici percento – del fabbisogno annuo stimato, soggetto a verifica nei due anni successivi;
 - b. 8 % (otto percento) nel caso di diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia per il funzionamento delle attività previste superiore al 30 % - trenta percento – del fabbisogno annuo stimato, soggetto a verifica nei due anni successivi;
 - c. 4 % (quattro percento) nel caso di interventi che assicurino il Risparmio idrico ed il recupero delle acque piovane e/o reflue per successivi usi non potabili, garantendo contemporaneamente durata e facile manutenzione dei materiali utilizzati, secondo le modalità contenute all’Allegato **E** - Criteri relativi al risparmio idrico e recupero acque meteoriche e/o reflue – delle Norme di Attuazione del PdR.
 - d. 3 % (tre percento) nel caso di interventi che:
 - assicurino una dotazione di spazi verdi per una porzione non inferiore al 25 per cento della SF dell’Ambito di Trasformazione secondo le modalità contenute all’Allegato G - Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde – Consistenza arborea e consistenza arbustiva - delle Norme di Attuazione del PdR;
 - o, in alternativa, nel caso di coperture piane, prevedano la realizzazione di “ tetti verdi “ per l’intera superficie della copertura.
2. Nel caso in cui il Comune, a mezzo collaudo eseguito da proprio incaricato, verifichi, a lavori ultimati, il mancato conseguimento, anche parziale, degli obiettivi di cui ai precedenti punti a. - b. e c. per le Destinazioni d’uso residenziali, e a. - b. – c. e d., gli interventi realizzati in acquisizione dei relativi diritti edificatori saranno considerati abusivamente eseguiti e sanzionati secondo quanto previsto dal Titolo IV – Vigilanza sull’attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni – di cui al D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..
 3. La Convenzione da allegare al Piano Attuativo, in relazione agli obblighi derivanti dal presente punto, dovrà:
 - prevedere garanzie fidejussorie assicurative o bancarie escutibili a semplice richiesta da parte del Comune, adeguate al valore degli interventi realizzati in acquisizione dei diritti edificatori acquisiti tramite incentivazione; la predetta fidejussione dovrà avere durata fino all’avvenuto collaudo positivo eseguito da incaricato del Comune;
 - non procedere alla sottoscrizione del rogito delle unità immobiliari interessate dai diritti edificatori acquisiti tramite incentivazione fino all’avvenuto collaudo positivo eseguito da incaricato del Comune; a tal fine i progetti edilizi dovranno obbligatoriamente indicare le unità immobiliari interessate dai predetti diritti edificatori.

ART. 16 – COMPENSAZIONE AMBIENTALE DI VALORIZZAZIONE ECO SISTEMICA

1. Il P.G.T persegue forme di compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica quale azione di riparazione/risarcimento dei danni causati dalle trasformazioni territoriali, in cui il termine Ambientale è da intendersi, ai fini dell’attività di restituzione dei valori ambientali compromessi, in modo prevalentemente ecologico nelle componenti aria, acqua, suolo e natura.

Nella compensazione ambientale, il consumo di suolo, e l'azione uguale e contraria della rigenerazione ecologica, sono due atti che vanno bilanciati nel tempo, nel luogo e nella forza.

2. La compensazione ambientale di valorizzazione eco sistemica si applica a tutti gli interventi di nuova costruzione previsti nel PdR che sottraggano superfici destinate nello stato di fatto ad attività agricole, secondo quanto contenuto nell'Allegato F – Criteri relativi alla compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica - delle presenti Norme di Attuazione.

ART. 17 – INDIRIZZI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI

1. La progettazione di edifici di nuova costruzione, o di integrale ristrutturazione per quanto possibile, dovrà tenere conto dei criteri di cui all'Allegato D – Indirizzi per la progettazione di edifici – delle presenti Norme di Attuazione.

ART. 18 – EFFICIENZA ENERGETICA ED AMBIENTALE DEGLI EDIFICI

1. Comprende l'insieme degli interventi finalizzati a migliorare l'efficienza energetica degli edifici oltre a quanto richiesto dalle disposizioni di legge al fine di minimizzare il consumo di risorse non rinnovabili e di favorire il ricorso alle risorse rinnovabili; si attua di norma secondo adeguate soluzioni progettuali, tecnologiche e costruttive derivate dalla bio-architettura, con l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e con il recupero delle acque piovane o reflue per usi non potabili, garantendo contemporaneamente durata e facile manutenzione dei materiali utilizzati.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento degli edifici esistenti è comunque sempre richiesta una diminuzione certificata, riferita all'edificio esistente, superiore al 10 % - dieci per cento - del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale; tale diminuzione non è richiesta nel caso in cui il fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale per l'edificio esistente sia inferiore al rispettivo valore limite previsto per gli edifici di nuova costruzione dai provvedimenti regionali di cui agli art. 9 e 25 della L.R. 11 dicembre 2006, n. 24 (Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente).

Per gli edifici di nuova costruzione è comunque sempre richiesta una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale superiore al 15 % - quindici per cento – rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli art. 9 e 25 della L.R. 11 dicembre 2006, n. 24 (Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente).

2. È prevista la riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi dell'art. 44, comma 18, della L.R. 12/2005 e s.m.i., nella percentuale corrispondente alla percentuale di riduzione del fabbisogno energetico certificato. Nel caso in cui la diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale operata ai sensi del precedente punto 1.

ART. 19 - ATTUAZIONE DEL PIANO

1. Il PdR si attua:
 - a. con modalità di intervento diretta non convenzionata sino alla concorrenza dell'UF – Indice di utilizzazione fondiaria o comunque della SLP esistente;
 - b. con modalità di intervento diretta convenzionata nel caso in cui vengano acquisiti ed utilizzati diritti edificatori, e negli altri casi previsti dalle presenti norme;

- c. mediante piani attuativi di iniziativa sia pubblica che privata o mista, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, nei Nuclei di Antica Formazione – NAF - nel caso in cui vengano acquisiti ed utilizzati diritti edificatori;
 - d. mediante piani attuativi di iniziativa sia pubblica che privata o mista, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, e negli altri casi previsti dalle presenti norme;
2. L'intervento diretto 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; in questo caso i comuni determinano con apposito atto le modalità di presentazione dei progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria, di valutazione della loro congruità tecnico-economica, di prestazione di idonee garanzie finanziarie e delle sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza. Le opere di urbanizzazione primaria così realizzate e collaudate dal comune sono successivamente acquisite alla proprietà comunale.
 3. Ove occorra l'intervento diretto può essere subordinato alla cessione al comune senza corrispettivo delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti l'intervento; la cessione avviene tramite impegnativa unilaterale da trasciversi a cura e spese degli interessati.
 4. La convenzione da allegare alla modalità di intervento diretto disciplina:
 - a. i trasferimenti dei diritti edificatori;
 - b. la cessione gratuita al Comune di aree destinate a servizi dal Piano dei Servizi, nelle quantità minime e con le modalità stabilite all'Art. 14 delle Norme di attuazione del PdS;
 - c. il reperimento dei Parcheggi pubblici in relazione alle destinazioni previste, con le modalità di cui al precedente Art. 9;
 - d. le garanzie richieste per l'adempimento degli obblighi convenzionali;
 - e. nella aree del Tessuto edificato residenziale aperto a media densità ed a medio-bassa densità, per gli Ambiti assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con funzione di completamento classificati AC1 – AC2 – AC3 – AC4 – AC5 – AC6 – AC7 – AC8 – AC9 – AC10, la convenzione dovrà inoltre prevedere, in accordo con il Comune, la realizzazione diretta e gratuita di opere da destinare a mitigazione ambientale. Per l'AC10 dovrà essere ceduto a titolo di compensazione l'Area Lbis dell'osservazione presentata, destinata a Servizi – Verde attrezzato per lo sport ed il tempo libere (mq. 4.730 c.a.).
 5. La convenzione da allegare ai Piani Attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, fermo restando il rispetto delle disposizioni contenute all'Art. 90 – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale – ed all'Art. 94/bis – Trasformazione urbanistica del territorio e permesso di costruire - della LR 12/2005 e s.m.i., ai sensi del punto 1., lettera c) dell'Art. 46 – Convenzione nei piani attuativi - della citata LR 12/2005 e s.m.i., è subordinata al rispetto dei seguenti criteri:
 1. cessione delle aree costituenti Dotazione di Servizi, nelle quantità minime stabilite all'Art. 14 delle Norme di attuazione del PdS, e dei Parcheggi pubblici in relazione alle destinazioni previste, con le modalità di cui al precedente Art. 9, sempre che la loro acquisizione non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento; in questo caso, in alternativa totale o parziale alla cessione delle aree costituenti Dotazione di Servizi, è richiesto:
 - a. il pagamento di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree

(monetizzazione), i cui proventi saranno utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel PdS, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;

- b. la realizzazione di opere pubbliche di interesse strategico e qualificante da individuarsi in sede di pianificazione attuativa, e da realizzarsi anche all'esterno del Piano attuativo; il valore di tale opera deve essere commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree (monetizzazione).
- c. l'impegno da parte dei privati alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi da realizzare per garantire la mobilità, la sosta ed il verde, che non verranno ceduti al Comune in quanto esclusivamente funzionali all'intervento privato.
- d. Reperire adeguati spazi per la raccolta rifiuti differenziata.

6. L'Amministrazione Comunale, nel rispetto di quanto contenuto all'Art. 8, punto 2., lettera e), della LR 12/2005 e s.m.i., può comunque attribuire al soggetto proponente il P.I.I. diritti edificatori (SLP) non superiori all' *UTC –Indice di utilizzazione territoriale concentrabile*, senza che per altro gli stessi derivino da trasferimento e/o commercializzazione.

In questo caso per ogni mq. della SLP di che trattasi, il soggetto proponente il P.I.I. dovrà corrispondere al Comune:

- una somma corrispondente ad una volta e mezzo il costo al mq. di costruzione maggiorato determinato sulla base di quanto stabilito all'Art. 48, punto 2, della L.R. 12/2005 e s.m.i. se a destinazione residenziale;
- una somma corrispondente ad una volta e mezzo il costo documentato di costruzione da stabilirsi annualmente, in relazione alle diverse destinazioni, con deliberazione del Consiglio Comunale, se a destinazione diversa da quella residenziale.

Le somme così corrisposte saranno utilizzate dal Comune per l'acquisizione di aree destinate a servizi dal PdS, anche in aggiornamento dello stesso; i diritti edificatori generati da dette aree, decurtati dai diritti edificatori attribuiti al soggetto proponente il Piano attuativo secondo il presente comma, sono commercializzabili e liberamente trasferibili in tutti gli ambiti del DdP e del PdR, con l'esclusione delle Aree destinate all'attività agricola e delle Aree non soggette a trasformazione urbanistica, nei limiti stabiliti dall'Indice UTC per gli AT previsti dal DdP, e dall'Indice UFC per gli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato previsti dal PdR.

7. L'utilizzazione totale dei Parametri urbanistici di cui al precedente Art. 4 corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta relativa ad altre nuove edificazioni sulla medesima superficie, fatto salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà; in questo caso vanno rispettati anche i Parametri ecologici di cui al precedente Art. 6.

8. Qualora su un'area su cui insistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, i Parametri urbanistici di cui al precedente Art. 4 vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

ART. 20 – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Gli interventi edilizi sono definiti dalla vigente legislazione regionale che qui si intende integralmente riportata:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione, nelle sue diverse articolazioni;
- ristrutturazione urbanistica.

2 Gli interventi edilizi così definiti si applicano a tutti i tessuti ed aree previste dal PdR, con l'avvertenza che per i Nuclei di Antica Formazione – N.A.F. il PdR prevede specifiche modalità di intervento edilizio ed urbanistico.

TITOLO II – AMBITI ED AREE DEL PdR

ART. 21 – AMBITI DI COMPETENZA

1. Il territorio comunale, in relazione alle competenze in materia di governo del territorio, è suddiviso nei seguenti ambiti:
 - a) Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Ticino, alla cui disciplina urbanistica si rinvia per competenza;
 - b) Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Naturale della Valle del Ticino, alla cui disciplina urbanistica si rinvia per competenza;
 - c) Aree interne al Perimetro di Iniziativa Comunale – I.C., disciplinate dalle presenti Norme di Attuazione - PdR.

2. Eventuali previsioni contenute nel PdR e nelle presenti Norme di Attuazione interessanti gli ambiti di cui alle precedenti lettere a) e b) sono da considerarsi come semplici indicazioni di carattere collaborativo, che pertanto non incidono sulle competenze amministrative in materia di governo del territorio facenti capo al Parco Regionale e Naturale della Valle del Ticino.

3. Inoltre, il PdR recepisce i contenuti prescrittivi sovraordinati derivanti:
 - dal Piano Territoriale Regionale – PTrR, di cui fa parte anche il Piano Paesistico Regionale – PPR – riferimento Tavola PR01– Scala 1:5.000;
 - dal Piano di Assetto Idrogeologico – PAI – del Bacino del Fiume Po – riferimento Tavola PR01– Scala 1:5.000;
 - dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Naturale della Valle del Ticino – riferimento Tavola PR01– Scala 1:5.000;
 - dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Ticino – riferimento Tavola PR01– Scala 1:5.000;
 - dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTCP il quale recepisce i contenuti prescrittivi del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale e Parco Naturale della Valle del Ticino – riferimento Tavola PR01– Scala 1:5.000;
 - Edifici con vincolo diretto in base all’Art. 10 e 11 del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 e s.m.i. – riferimento Tavola PR01– Scala 1:5.000;
 - Edifici con vincolo automatico in base all’Art. 12 del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 e s.m.i. – riferimento Tavola PR01– Scala 1:5.000;
 - Aree vincolate in base all’Art. 136 del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 e s.m.i. – riferimento Tavola PR01– Scala 1:5.000;
 - Aree vincolate in base all’Art. 142 del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 e s.m.i. – riferimento Tavola PR01– Scala 1:5.000;
 - Siti di Importanza Comunitaria – S.I.C. – riferimento Tavola PR01– Scala 1:5.000;
 - Zone a Protezione Speciale – Z.P.S. – riferimento Tavola PR01– Scala 1:5.000;
 - Altri vincoli di salvaguardia e rispetto – riferimento Tavola PR01– Scala 1:5.000;
 - Stabilimenti a rischio di incidente rilevante – D.Lgs. 334/1999 – esterno territorio comunale – riferimento Tavola QC5 - Scala 1:10.000;

ART. 22 – AMBITI ED AREE DEL PdR

1. Il PdR definisce ed assoggetta a specifica disciplina i seguenti ambiti ed aree:
 - Ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendovi i Nuclei di Antica Formazione – N.A.F., il territorio edificato o in fase di edificazione/ consolidamento a destinazione prevalentemente residenziale e produttiva secondaria, le aree libere intercluse o di completamento, le parti del territorio su cui sono in fase di realizzazione le previsioni dei Piani attuativi vigenti.
 - Beni ed Immobili soggetti a tutela in base a normativa statale o regionale;
 - Beni ed immobili soggetti a tutela in base a normativa comunitaria;
 - Beni ed immobili soggetti a tutela in base al P.T.C.P.
 - Beni ed immobili soggetti a tutela del Parco Naturale e del Parco Regionale della Valle del Ticino
 - Beni ed immobili soggetti a tutela in base al presente P.d.R.
 - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico;
 - Aree destinate all'attività agricola;
 - Aree destinate all'attività agricola e forestale di interesse paesaggistico, naturalistico e faunistico
 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica.
2. Inoltre il PdR relativamente agli indirizzi ed alle prescrizioni in ordine alla Componente geologica, idrogeologica e sismica, rinvia al relativo studio che costituisce parte integrante delle presenti norme.

CAPO I - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

ART. 23 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE – N.A.F.

1. I Nuclei di Antica Formazione – N.A.F. - sono costituiti dai tessuti storici presenti nella cartografia aerea IGM del 1889, che hanno mantenuto riconoscibili nel tempo valori storici, architettonici, edilizi/ambientali da tutelare, quali elementi che determinano l'identità storico culturale del territorio comunale; sono considerati tali anche gli edifici isolati e le cascate sparse.
2. I N.A.F. ricadono esclusivamente all'interno delle aree costituenti il Perimetro di Iniziativa Comunale – I.C..
3. I N.A.F. corrispondono alle “ Zone di Recupero del patrimonio edilizio esistente “ ai sensi dell'art. 27, primo comma, della Legge 457/78.

ART. 24 – FINALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI CONSENTITI NEI N.A.F.

1. Gli interventi edilizi ed urbanistici consentiti nei N.A.F. perseguono le seguenti finalità:
 - conservazione, recupero, valorizzazione ed riqualificazione del patrimonio storico, architettonico ed edilizio ambientale e dei relativi tessuti;

- conservazione delle destinazioni d'uso prevalenti, quali la residenza, gli esercizi commerciali, le attività artigianali ed i servizi alla popolazione;
- restauro e valorizzazione dei complessi edilizi e degli edifici soggetti a tutela in base a normativa statale o regionale;
- tutela e valorizzazione degli edifici che hanno conservato valore di archeologia industriale;
- riqualificazione ambientale degli spazi aperti pubblici e privati quali elementi vitali;
- verifica di ammissibilità di interventi innovativi, integrativi e sostitutivi che possono portare alla realizzazione di nuovi servizi alla popolazione.

ART. 25 – DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI NEI N.A.F.

1. Nei N.A.F. e nei tessuti in cui si articola, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - A – Agricolo** nelle seguenti articolazioni: A2 - sono comunque fatte salve le situazioni esistenti purché compatibili con il carattere residenziale dei N.A.F., e fino alla loro avvenuta dismissione;
 - IA – Industria e Artigianato**
 - C – Commercio** nelle seguenti articolazioni: C2b – C3
 - T – Terziario** nelle seguenti articolazioni: T3 – T5
 - TR– Turistico Ricettivo** nelle seguenti articolazioni: TR2
2. Sono sempre fatte salve le prescrizioni relative alle compatibilità delle destinazioni d'uso previste in relazione alla tutela dei beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

ART. 26 – DISCIPLINA DI ATTUAZIONE DEI N.A.F.

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre consentiti a condizione che i materiali utilizzati per le rifiniture esterne risultino appartenenti alla tradizione edilizia locale, salvo che non sia dimostrato l'uso originario di materiali diversi; sono comunque sempre fatte salve le prescrizioni relative alle compatibilità dei materiali previsti in relazione alla tutela dei beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..
Gli interventi che per contemporaneità di richiesta e per entità configurano un intervento sistematico sull'edificio, non possono essere classificati come interventi di manutenzione straordinaria.
2. Gli interventi edilizi si attuano con modalità di intervento diretto non convenzionato quando risultino conformi alla Tavola PR04 - Modalità di intervento edilizio nei Nuclei di antica formazione – sc. 1:1.000, alle relative disposizioni contenute nell'Allegato A – Modalità degli interventi diretti non convenzionati, nonché nel rispetto delle disposizioni di cui all'Allegato B – Verifiche in corso d'opera ed all'Allegato C – Documentazione a corredo dei progetti.
3. Gli interventi edilizi si attuano con modalità di intervento diretto convenzionato quando risultino conformi alla Tavola PR04 - Modalità di intervento edilizio nei Nuclei di antica formazione – sc. 1:1.000, alle relative disposizioni contenute nell'Allegato A – Modalità degli interventi diretti non convenzionati, nonché nel rispetto delle disposizioni di cui all'Allegato B – Verifiche in corso d'opera ed all'Allegato C – Documentazione a corredo dei progetti, ma prevedano il cambio di destinazione d'uso (Recupero funzionale).
È fatto obbligo per le parti esterne degli edifici oggetto di intervento di impiegare i materiali appartenenti alla tradizione edilizia locale.
Il convenzionato avrà i contenuti di cui al successivo punto 7.

4. Gli interventi edilizi di Ristrutturazione Edilizia si attuano con modalità di intervento diretto convenzionato quando risultino non conformi in tutto o in parte alla Tavola PR04 - Modalità di intervento edilizio nei Nuclei di antica formazione – sc. 1:1.000, alle disposizioni contenute nell'Allegato A – Modalità degli interventi diretti non convenzionati, rispettino le disposizioni di cui all'Allegato B – Verifiche in corso d'opera ed all'Allegato C – Documentazione a corredo dei progetti, e prevedano cambio di destinazione d'uso (Recupero funzionale) e/o incrementi della Volumetria esistente, secondo le seguenti condizioni:
- Gli ampliamenti, verticali e/o orizzontali, dovranno tenere presente le problematiche culturali relative all'inserimento dell'ampliamento nel contesto dei N.A.F.;
 - È fatto obbligo per le parti esterne degli ampliamenti di impiegare i materiali appartenenti alla tradizione edilizia locale;
 - Si applicano i seguenti parametri e condizioni:
 - a. SLP - Superficie lorda di pavimento dell'ampliamento = 10 % della SLP – Superficie lorda di pavimento dell'edificio da ampliare, con un limite massimo riferito alla singola unità immobiliare esistente di 50 mq. di SLP, e comunque per edifici con una SLP esistente non superiore a 400 mq.;
 - b. HF - Altezza degli edifici o parti di edifici = non superiore a quella dei fabbricati limitrofi sempre che la Commissione per il Paesaggio non richieda altezze inferiori in relazione alle problematiche culturali relative all'inserimento dell'ampliamento nel contesto dei N.A.F.; in ogni caso gli interventi dovranno rispettare i limiti di altezza massima prescritti dall'art. 8, comma primo, numero 1) del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;
 - c. Df - distanza tra fabbricati = gli ampliamenti verticali dovranno rispettare le distanze esistenti; gli ampliamenti orizzontali dovranno rispettare la distanza di ml. 10,00
 - d. Dc – Distanza dai confini di proprietà = 5,00 ml.
 - e. Ip – Indice di permeabilità = saranno definiti nella convenzione
 - f. Ica – Indice di consistenza arborea = saranno definiti nella convenzione
 - g. Icab – Indice di consistenza arbustiva = saranno definiti nella convenzione
 - h. Il convenzionato avrà i contenuti di cui al successivo punto 7.
5. Gli interventi edilizi si attuano mediante piani attuativi di iniziativa sia pubblica che privata o mista, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, nel caso in cui vengano acquisiti ed utilizzati diritti edificatori ed al solo fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, ed alle seguenti condizioni:
- Vanno sempre salvaguardati gli edifici a cui si applicano le disposizioni contenute nell'Allegato A – Modalità degli interventi diretti non convenzionati - Disposizioni di carattere particolare – Restauro e/o Risanamento conservativo;
 - Vanno sempre salvaguardate le aree inedificate attualmente sistemate a parco e a giardino, a cui si applicano le disposizioni contenute nell'Allegato A – Modalità degli interventi diretti non convenzionati - Disposizioni di carattere particolare –Aree libere;
 - È fatto obbligo per le parti esterne degli ampliamenti di impiegare i materiali appartenenti alla tradizione edilizia locale;
 - Si applicano i seguenti parametri e condizioni:
 - a. UTC – Indice di utilizzazione territoriale concentrabile = esistente + 30 %
 - b. HF - Altezza degli edifici o parti di edifici = non superiore a quella dei fabbricati limitrofi sempre che la Commissione per il Paesaggio non richieda altezze inferiori in relazione alle problematiche culturali relative all'inserimento dell'ampliamento nel contesto dei N.A.F.; in ogni caso gli interventi dovranno rispettare i limiti di altezza massima prescritti dall'art. 8, comma primo, numero 1) del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;
 - c. Df - distanza tra fabbricati = ml. 10,00
 - d. Dc – Distanza dai confini di proprietà = 5,00 ml.

- e. Ip – Indice di permeabilità = saranno definiti nella convenzione
- f. Ica – Indice di consistenza arborea = saranno definiti nella convenzione
- g. Icab – Indice di consistenza arbustiva = saranno definiti nella convenzione
- h. Il convenzionato avrà i contenuti di cui al successivo punto 8.

6. Nei casi di cui ai precedenti punti 3, 4 e 5 la progettazione dovrà avvenire tenendo presente le problematiche culturali relative all'inserimento dell'intervento edilizio nello specifico contesto del NAF ove si vuole sviluppare l'intervento.

In ogni caso gli interventi dovranno rispettare:

- i limiti di Densità edilizia, di altezza degli edifici e di distanza tra i fabbricati prescritti rispettivamente dagli art. 7, 8 e 9 per le Zone A del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;
- Per gli interventi edilizi e funzionali ricadenti nella fascia B di esondazione del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (nota: parte dell'abitato di Vaccarizza) di cui al successivo CAPO VIII – PARTI DEL TERRITORIO COMUNALE INTERESSATE DAL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO – PAI, le superfici delle destinazione funzionali consentite ai piani terra degli edifici, con permanenza anche temporanea di persone, dovranno essere realizzate a quota superiore rispetto alla quota di piena di riferimento = 64,00 ml./s.l.m.

7. La convenzione da allegare alla modalità di intervento diretto, avrà i contenuti di cui al punto 4. del precedente Art. 19.

8. La convenzione da allegare ai Piani Attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, avrà i contenuti di cui al punto 5. del precedente Art. 19.

ART. 27 – TERRITORIO EDIFICATO O IN FASE DI EDIFICAZIONE

1. Il Territorio edificato o in fase di edificazione, esclusi i Nuclei di Antica Formazione – N.A.F., è costituito dall'insieme delle parti del territorio su cui è avvenuta o è in fase di realizzazione l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendovi le aree libere intercluse.

Esso è individuato nelle Tavole PR01 - Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati – sc. 1:5.000, PR02 - Ambiti ed aree soggette a specifica disciplina - sc. 1:5.000, PR03/a - Ambiti ed aree soggette a specifica disciplina – Linarolo - sc. 1:2.000 e PR03/b - Ambiti ed aree soggette a specifica disciplina – Frazioni - sc. 1:2.000

2. Il Territorio edificato o in fase di edificazione ricade esclusivamente all'interno delle aree costituenti il Perimetro di Iniziativa Comunale – I.C..

ART. 28 – FINALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI CONSENTITI NEL TERRITORIO EDIFICATO O IN FASE DI EDIFICAZIONE

1. Gli interventi edilizi ed urbanistici consentiti nel Territorio edificato o in fase di edificazione perseguono le seguenti finalità:

- perseguire la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente al fine di soddisfare le mutate esigenze della popolazione insediata, migliorandone contemporaneamente l'efficienza energetica e l'inserimento nel contesto paesaggistico al fine di perseguire l'interesse pubblico;
- migliorare ed incentivare la permeabilizzazione del suolo;
- migliorare l'integrazione paesaggistica dei complessi edilizi esistenti ed in fase di realizzazione;

- perseguire la riqualificazione e l'incremento quantitativo/qualitativo degli spazi pubblici, al fine di migliorare la qualità della vita dei residenti;
- garantire la presenza di più destinazioni d'uso compatibili e complementari fra di loro, al fine di migliorare la socializzazione;
- realizzare nuovi edifici ecosostenibili, e che garantiscano un elevato grado di integrazione ambientale.

ART. 29 – ARTICOLAZIONE IN TESSUTI DEL TERRITORIO EDIFICATO O IN FASE DI EDIFICAZIONE

1. Il Territorio edificato o in fase di edificazione si articola nei seguenti tessuti i quali sono costituiti dalle parti urbane che presentano aspetti di omogeneità per periodo di costruzione, per destinazione d'uso prevalente, per tipologia di impianto e per densità edilizia.

Nel Territorio edificato o in fase di edificazione sono stati individuati i seguenti tessuti:

a) **Residenziale:**

- Tessuto edificato residenziale aperto a media densità (1921-1982).
Tipologia edilizia prevalente: edifici unifamiliari e plurifamiliari isolati nel lotto.
- Tessuto edificato residenziale aperto a medio-bassa densità (1983 in poi)
Tipologia edilizia prevalente: edifici plurifamiliari in linea isolato nel lotto; edifici mono o bifamiliari isolato nel lotto.
- Tessuto residenziale in trasformazione con Piano attuativo vigente.
Tipologia edilizia prevalente: edificio pluri-famigliare in linea isolato nel lotto; edificio mono o bifamiliare isolato nel lotto.

a.1) **Produttivo Primario – Agricolo** interno al tessuto Residenziale – di possibile trasformazione funzionale:

- Tessuto edificato produttivo agricolo – Cascine - poste all'interno dei Tessuti residenziali di cui alla precedente lettera a); la tipologia edilizia è quella della Cascina a corte.

b) **Produttivo Secondario – Industria e Artigianato:**

- Tessuto edificato produttivo artigianale; la tipologia edilizia è quella dell'edificio isolato nel lotto.

ART. 30 – DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI NEI TESSUTI RESIDENZIALI

1. Nei Tessuti Residenziali, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

A – Agricolo nelle seguenti articolazioni: A2 - sono comunque fatte salve le situazioni esistenti purché compatibili con il carattere residenziale del tessuto;

IA – Industria e Artigianato

C – Commercio nelle seguenti articolazioni: C2b - C3

T – Terziario nelle seguenti articolazioni: T5

TR– Turistico Ricettivo nelle seguenti articolazioni: TR2

2. Sono sempre fatte salve le prescrizioni relative alle compatibilità delle destinazioni d'uso previste in relazione alla tutela dei beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

ART. 31 – INTERVENTI AMMESSI NEI TESSUTI EDIFICATI RESIDENZIALI APERTI

1. Sono consentiti tutti gli interventi edilizi di cui al precedente art. 20 – Disciplina degli interventi edilizi; per gli interventi diretti convenzionati (punto 3, lettera b), la convenzione da allegare avrà i contenuti di cui al punto 4 del precedente Art. 19.
2. Sono sempre consentiti Piani Attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata; la convenzione da allegare avrà i contenuti di cui al punto 5. del precedente Art. 19.
3. Gli interventi edilizi di ampliamento, nuova costruzione, anche conseguenti a demolizione, sono consentiti alle seguenti condizioni:

1. parametri, indicazioni e requisiti:

a) Tessuto edificato residenziale aperto a media densità

Indicazioni di carattere tipologico = edifici unifamiliari e plurifamiliari isolati nel lotto.

UF – Indice di utilizzazione fondiaria = 0,40 mq./mq. di SF

UFC – Indice di utilizzazione fondiaria concentrabile = 0,50 mq./mq. di SF

NPmax – Numero massimo dei piani consentiti nei fabbricati prevalentemente residenziali = 3 - tre

HF - Altezza degli edifici o parti di edifici = non superiore a quella dei fabbricati limitrofi sempre che la Commissione per il Paesaggio non richieda altezze inferiori in relazione alle problematiche di integrazione paesaggistica; in mancanza di edifici limitrofi = ml. 12,00

Requisiti qualitativi degli interventi:

Integrazione paesaggistica = la progettazione dovrà avvenire tenendo presente le problematiche culturali relative all'inserimento dell'edificio nel contesto del relativo tessuto;

Ip – Indice di permeabilità = 20 %

Ica – Indice di consistenza arborea = n. 2

Icab – Indice di consistenza arbustiva = n. 4

2. Df - distanza tra fabbricati = vedi art. 7
3. Dc – Distanza dai confini di proprietà = vedi art. 7
4. Ds - Distanza dal ciglio della strada = vedi art. 7
5. Gli interventi edilizi che prevedono l'acquisizione e l'utilizzo di diritti edificatori si attuano con modalità di intervento diretto convenzionato.

b) Tessuto edificato residenziale aperto a medio-bassa densità

Indicazioni di carattere tipologico = edifici plurifamiliari in linea isolato nel lotto; edifici mono o bifamiliari isolato nel lotto.

UF – Indice di utilizzazione fondiaria = 0,30 mq./mq. di SF

UFC – Indice di utilizzazione fondiaria concentrabile = 0,40 mq./mq. di SF

NPmax – Numero massimo dei piani consentiti nei fabbricati prevalentemente residenziali = 3 - tre

HF - Altezza degli edifici o parti di edifici = non superiore a quella dei fabbricati limitrofi sempre che la Commissione per il Paesaggio non richieda altezze inferiori in relazione alle problematiche di integrazione paesaggistica; in mancanza di edifici limitrofi = ml. 12,00

Requisiti qualitativi degli interventi:

Integrazione paesaggistica = la progettazione dovrà avvenire tenendo presente le problematiche culturali relative all'inserimento dell'edificio nel contesto del relativo tessuto;

Ip – Indice di permeabilità = 20 %

Ica – Indice di consistenza arborea = n. 2

Icab – Indice di consistenza arbustiva = n. 4

2. Df - distanza tra fabbricati = vedi art. 7
3. Dc – Distanza dai confini di proprietà = vedi art. 7
4. Ds - Distanza dal ciglio della strada = vedi art. 7
5. Gli interventi edilizi che prevedono l'acquisizione e l'utilizzo di diritti edificatori si attuano con modalità di intervento diretto convenzionato.
6. Sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato gli Ambiti con funzione di completamento classificati AC1 – AC2 – AC3 – AC4 – AC5 – AC6 – AC7 – AC8 – AC9 – AC10; per essi la convenzione avrà i contenuti stabiliti all'Art. 19 - punto 4.

c) Tessuto residenziale in trasformazione con Piano attuativo vigente

Gli interventi edificatori, fino alla scadenza del Piano attuativo vigente, sono regolati da quanto contenuto negli elaborati e nelle tavole che costituiscono lo stesso, anche con rimando alle definizioni degli Indici, parametri e distanze.

Per i nuovi interventi si applicano anche i seguenti indici di cui alle presenti Norme di Attuazione:

Ip – Indice di permeabilità = 20 %

Ica – Indice di consistenza arborea = n. 2

Icab – Indice di consistenza arbustiva = n. 4

Scaduto il termine di efficacia del Piano attuativo vigente senza che siano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione previste, si procederà alla predisposizione di un nuovo Piano attuativo convenzionato per la parte non realizzata, intendendosi per parte non realizzata sia quella relativa alle opere di urbanizzazione che quella relativa ai lotti edificabili per cui non sono stati rilasciati i relativi titoli edilizi abilitativi.

Qualora siano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano attuativo vigente ma non si sia proceduto al rilascio dei relativi titoli edilizi abilitativi per i lotti edificabili nei termini previsti dalla Convenzione, l'Amministrazione Comunale potrà rilasciare i relativi titoli edilizi abilitativi nel rispetto degli indici e dei parametri fissati dal Piano attuativo vigente, previo il pagamento del costo di costruzione.

ART. 32 – TESSUTO EDIFICATO PRODUTTIVO AGRICOLO – CASCINE - INTERNO AL TESSUTO RESIDENZIALE

1. Fino all'attuazione di quanto previsto al successivo punto 2, sono consentiti i seguenti interventi edilizi come definiti al precedente art. 20, ed al solo fine del mantenimento della destinazione d'uso in atto:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;
2. Ad avvenuta completa dismissione delle attività agricole in atto, si potrà procedere ad un intervento di recupero edilizio e funzionale, nel rispetto delle destinazioni consentite in base al

precedente Art. 30, attraverso la predisposizione di un Piano Attuativo, ed alle seguenti condizioni:

1. parametri, indicazioni e requisiti:

UT – Indice di utilizzazione territoriale = esistente

UTC – Indice di utilizzazione territoriale concentrabile = esistente + 30 % - trenta percento

HF - Altezza degli edifici o parti di edifici - per le eventuali nuove costruzioni e/o ampliamenti = non superiore a quella dei fabbricati limitrofi sempre che la Commissione per il Paesaggio non richieda altezze inferiori in relazione alle problematiche di integrazione paesaggistica.

Requisiti qualitativi degli interventi:

Integrazione paesaggistica = la progettazione dovrà avvenire tenendo presente le problematiche culturali relative all'inserimento degli edifici nel contesto;

Ip – Indice di permeabilità = 30 %

Ica – Indice di consistenza arborea = n. 2

Icab – Indice di consistenza arbustiva = n. 4

2. Df - distanza tra fabbricati - per le eventuali nuove costruzioni e/o ampliamenti = vedi art. 7
3. Dc – Distanza dai confini di proprietà - per le eventuali nuove costruzioni e/o ampliamenti = vedi art. 7
4. Ds - Distanza dal ciglio della strada - per le eventuali nuove costruzioni e/o ampliamenti = vedi art. 7
5. La Convenzione avrà i contenuti di cui al punto 5. del precedente Art. 19.

ART. 33 – DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI NEI TESSUTI PRODUTTIVI SECONDARI – INDUSTRIA E ARTIGIANATO

1. Nei Tessuti Produttivi secondari – Artigianali, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

R – Residenziale

A – Agricolo

C – Commercio nelle seguenti articolazioni: C1 – C2a – C2b

T – Terziario nelle seguenti articolazioni: T1 – T2 – T4 – T5

TR – Turistico Ricettivo

ART. 34 – INTERVENTI AMMESSI NEL TESSUTO EDIFICATO PRODUTTIVO ARTIGIANALE

1. Sono consentiti tutti gli interventi edilizi di cui al precedente art. 20 – Disciplina degli interventi edilizi; per gli interventi diretti convenzionati, la convenzione da allegare avrà i contenuti di cui al punto 4 del precedente Art. 19.
2. Gli interventi edilizi di nuova costruzione, sono consentiti alle seguenti condizioni:
 - a) parametri, indicazioni e requisiti:
 - Indicazioni di carattere tipologico = edifici isolati nel lotto
 - UF – Indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq./mq. di SF
 - UFC – Indice di utilizzazione fondiaria concentrabile = 0,75 mq./mq. di SF

HF - Altezza degli edifici o parti di edifici = non superiore a quella dei fabbricati limitrofi sempre che la Commissione per il Paesaggio non richieda altezze inferiori in relazione alle problematiche di integrazione paesaggistica

Requisiti qualitativi degli interventi:

Integrazione paesaggistica = la progettazione dovrà avvenire tenendo presente le problematiche culturali relative all'inserimento dell'edificio nel contesto del relativo tessuto;

Ip – Indice di permeabilità = 20 %

Ica – Indice di consistenza arborea = n. 2

Icab – Indice di consistenza arbustiva = n. 4

b) Df - distanza tra fabbricati = vedi art. 7

c) Dc – Distanza dai confini di proprietà = vedi art. 7

d) Ds - Distanza dal ciglio della strada = vedi art. 7

e) Gli interventi edilizi che prevedono l'acquisizione e l'utilizzo di diritti edificatori si attuano con modalità di intervento diretto convenzionato.

ART. 35 – DISCIPLINA DI ATTUAZIONE DEI DISTRIBUTORI DI CARBURANTE E/O STAZIONI DI AUTOLAVAGGIO

1. Il potenziamento o la ristrutturazione degli impianti esistenti per la distribuzione dei carburanti e/o stazioni di autolavaggio è disciplinato dall'art. 4 del D.Lgs. 285/94 - Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione, e dalle seguenti specifiche disposizioni regionali:

- R.R. 13.05.2002 n.2 - Attuazione del Programma di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti
- D.G.R. 15.12.2004 n.7/1137 – Programma di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti in attuazione dell'art.3 comma 1 della L.R. 5 ottobre 2004 n.24
- L.R. 05.10.2004 n.24 (Testo coordinato) (comprende anche: DCR 12.05.2009 n.8-834, DGR 11.06.2009 n.8-9590, DDS 10.06.2009 n.5700)
- D.G.R. 29.02.2000 n.6/48714 – Individuazione in via sostitutiva, dei requisiti e delle caratteristiche delle aree, per la localizzazione degli impianti stradali di distribuzione carburanti
- Circolare 23.09.2008 n.8507 – Indicazioni sull'applicazione della nuova normativa regionale e statale in materia di impianti di distribuzione carburanti
- D.C.R. 12.05.2009 n.8/834 – Programma di qualificazione e ammodernamento della rete di distribuzione carburanti in attuazione dell'art.3, comma 1, della l.r. 5 ottobre 2004 n.24
- D.G.R. 11.06.2009 n.8/9590 – Procedure amministrative relative all'installazione degli impianti e all'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti (art.3, comma 2, l.r. n.24/2004)
- D.D.S. 10.06.2009 n.5700 – Osservatorio del commercio: Sistema Informativo Commercio - Atto ricognitivo della rilevazione degli impianti di distribuzione carburanti

2. Gli interventi edilizi sono consentiti alle seguenti condizioni:

1. parametri-indicazioni e requisiti

RC – Rapporto di copertura = 60% della SF, comprese pensiline, box e tunnel lavaggi auto, chioschi, vendita accessori vari, locali tecnici fuori terra, locali per riparazione auto, bar e snack-bar, ecc.;

HF - Altezza degli edifici = 4,50 ml. con l'esclusione delle pensiline per cui l'altezza massima non può superare 6,0 ml., sempre che la Commissione per il Paesaggio non

richieda altezze inferiori in relazione alle problematiche relative all'inserimento ambientale dell'intervento

Requisiti qualitativi degli interventi:

Integrazione paesaggistica = la progettazione dovrà avvenire tenendo presente le problematiche culturali relative all'inserimento dell'intervento edilizio nel contesto del relativo tessuto;

Ip – Indice di permeabilità = 20%

Ica – Indice di consistenza arborea = n. 2

Icab – Indice di consistenza arbustiva = n. 4

Df - Distanza tra fabbricati = vedi Art. 7

Dc – Distanza dai confini di proprietà = vedi Art. 7

Ds - Distanza dal ciglio della strada = vedi Art. 7

ART. 36 – DISCIPLINA DELLE AREE “D2” DI COMPETENZA DEL PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO

1. Aree di promozione economica e sociale “D2”, rappresentate nelle relative Schede alla Scala 1:2000 della Variante generale al P.T.C. del Parco Lombardo della Valle del Ticino.
2. Gli interventi in dette aree sono disciplinati dal Regolamento delle Aree “D” predisposto dal Parco Lombardo della Vale del Ticino.

CAPO II - BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE A NORMATIVA STATALE O REGIONALE

ART. 37 – BENI CULTURALI CON VINCOLO DIRETTO: ART. 10 E 11 – D.LGS. 42/2004 E S.M.I.

1. Nel territorio comunale risultano vincolati ai sensi e per gli effetti degli art.10 e 11 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., i seguenti beni culturali:
 - Palazzo e rustici posti in Via Dante 8;
 - Ex Mulino;
2. Gli interventi sui predetti beni culturali sono sottoposti a tutte le disposizioni contenute nel citato D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

ART. 38 – IMMOBILI ASSOGGETTATI A PRESCRIZIONE DI TUTELA AUTOMATICA: ART. 12 – D.LGS. 42/2004 E S.M.I.

1. Nel territorio comunale risultano vincolati ai sensi e per gli effetti dell'art.12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., i seguenti immobili:
 - Chiesa parrocchiale di S. Antonio in Linarolo (anno 1380, ricostruita nel 1784-85 contiene un quadro di S.Antonio dipinto nel 1660);
 - Chiesa parrocchiale di S.Leonardo (anno 1250 con carattere di Pieve (chiesa di campagna), restaurata ed ampliata nella seconda metà del 1500);
 - Altri edifici pubblici o religiosi costruiti oltre 70 anni fa.

2. Gli interventi sui predetti immobili sono sottoposti a tutte le disposizioni contenute nel citato D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

ART. 39 – BENI AMBIENTALI SOGGETTATI A TUTELA: ART. 136 E 142 – D.LGS. 42/2004 E S.M.I.

1. Nel territorio comunale risultano sottoposti a tutela i seguenti Beni Ambientali vincolati ai sensi e per gli effetti dell'art.136, comma 1, lettere c) e d) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.:
 - Vincolo paesaggistico di bellezza di insieme - Boschi di Vaccarizza - ex 1497 sulla protezione delle bellezze naturali, istituito con D.M. 17 giugno 1970
2. Nel territorio comunale risultano sottoposti a tutela i seguenti Beni Ambientali vincolati ai sensi e per gli effetti dell'art.142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.:
 - Fiume Po; colatore Stella; scolo Stelletta; colo Marciscia - comma 1, lettera c)
 - Parco Naturale della Valle del Ticino - comma 1, lettera f) – L.R. 86/1983 e s.m.i.;
 - Parco Regionale della Valle del Ticino - comma 1, lettera f) – L.R. 86/1983 e s.m.i.;
 - Boschi - comma 1, lettera g);
 - Zone di tutela archeologica – comma 1, lettera m) - Carta del rischio archeologico del Parco del Ticino alla cui osservanza si rinvia;
3. Gli interventi sui predetti beni sono sottoposti a tutte le disposizioni contenute nel citato D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e limitatamente al Parco Lombardo del Ticino anche alla relativa disciplina urbanistica di competenza;
4. All'interno del Parco Naturale e Regionale Lombardo della Valle del Ticino sono individuate aree a boschi a cui si applicano anche le Norme di Attuazione del Piano di settore boschi del Parco Lombardo della Valle del Ticino, con finalità di conservazione e recupero dei boschi e delle foreste, disciplinandone il trattamento e gli interventi in conformità con la legislazione vigente. In Azzonamento – Tav. 32 del citato Piano di settore boschi – sono individuati:
 - Vegetazione forestale del fondovalle*
 - V4 – boschi e boscaglie decisamente igrofile dominate dai salici, generalmente governate a ceduo;
 - V9 – boschi igrofoli di ontano nero, governati a ceduo invecchiato o ad alto fusto;
 - Colture legnose*
 - C3 – coltivazione di pioppo;
 - Vegetazione erbacea*
 - e2 – praterie igrofile a canna di palude, tife,
 - Colture erbacee*
 - c1 – prati polifiti
 - c2 – in rotazione
5. All'interno del Parco Naturale e Regionale Lombardo della Valle del Ticino sono individuate aree di interesse archeologico – “ Aree a Tutela Archeologica “ in cui è documentata una continuità insediativa dalla Preistoria al Medioevo; gli interventi sui predetti beni sono sottoposti alle disposizioni di cui alle N.T.A. del P.T.C. del Parco Regionale Lombardo del Ticino; in particolare per le aree a “Tutela Archeologica“ ogni attività di trasformazione dei luoghi deve ottenere preventivamente il nulla-osta da parte della competente Soprintendenza per i Beni Archeologici.

CAPO III - BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE A NORMATIVA COMUNITARIA

ART. 40 – SITI DI INTERESSE COMUNITARIO E ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE

1. Nel territorio comunale risultano individuati nella rete ecologica europea “ Natura 2000 “ i seguenti siti di importanza comunitaria:
 - S.I.C. – Sito di importanza comunitaria: IT 2080019 - Boschi di Vaccarizza (coincidenti in parte con le aree di cui al D.M. 17 giugno 1970)
 - Z.P.S. – Zone a protezione speciale: IT2080301 Boschi del Ticino; IT2080701 Po da Albaredo Arnaboldi ad Arena Po
2. I beni e gli immobili di cui al precedente punto sono soggetti a tutela in base alla Normativa Comunitaria di riferimento; gli interventi che potrebbero portare degrado o perturbazioni esterne di qualsiasi natura, piani o progetti anche esterni che potrebbero avere incidenze significative sui S.I.C. e sulle Z.P.S. sono sottoposti a Valutazione di Incidenza (Allegato G del D.P.R. 357/97 ed Allegato D della D.G.R. 7/14106/2003).
3. Il Parco Lombardo della Valle del Ticino è l’Ente gestore dei siti di cui al precedente punto 1.; ad esso sono in capo la Valutazione di Incidenza degli Interventi di cui al precedente punto 2..
4. La normativa di riferimento per la gestione e la conservazione dei siti è stabilita dai relativi Piani di gestione.

CAPO IV - BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE AL P.T.C.P.

ART. 41 – BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE AL P.T.C.P.

1. Nel territorio comunale risultano individuati dal P.T.C.P. i seguenti beni ed immobili:
 - Centri e Nuclei Storici – Linarolo, Ospedaletto, Vaccarizza e San Leonardo;
 - Percorsi di fruizione panoramica ed ambientale – S.P. n. 13;altri vincoli corrispondono a quanto riportato nei Capi II, III e V.
2. Gli interventi sui predetti beni ed immobili sono regolamentati anche dalle disposizioni di riferimento contenuti nel P.T.C.P..

CAPO V - BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA DEL PARCO NATURALE E DEL PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL TICINO

ART. 42 – BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA DEL PARCO NATURALE E DEL PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL TICINO

1. Nel territorio comunale risultano individuati dal Piano Territoriale del Parco Naturale della Valle del Ticino, i seguenti beni ed immobili:

- - Zone B2 – Zone Naturalistiche di Interesse Botanico e Forestale;
 - - Zone B3 – Aree di Rispetto delle Zona Naturalistiche Perifluviali;
 - - Zone C1 – Zone Agricole e Forestali a prevalente interesse Faunistico.
2. Nel territorio comunale risultano individuati dal Piano Territoriale del Parco Regionale della Valle del Ticino, i seguenti beni ed immobili:
- - Zone C2 – Zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico;
 - - Zone G2 – Zona di Pianura Irrigua a Preminente Vocazione Irrigua;
3. Gli interventi sui predetti beni ed immobili sono regolamentati dalle disposizioni di riferimento contenuti nel citato P.T.C..

CAPO VI - BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE AL PRESENTE P.d.R.

ART. 43 – IMMOBILI ED ELEMENTI PUNTUALI DI VALORE AMBIENTALE SOGGETTI A TUTELA IN BASE AL PRESENTE P.d.R.

1. Nel territorio comunale sono stati individuati i seguenti edifici, prevalentemente con valore di archeologia industriale, da sottoporre a specifica tutela:
- Villa Nocca con relativo giardino all'italiana – Via Manzoni
 - Piccola torre medioevale (*) con fascia decorativa in cotto – Cascinale ex Calderara ora Ospedale Maggiore di Milano
 - Cristo (**) scolpito su pietra arenaria (XII secolo) e lavorato come i bassorilievi di San Michele Maggiore di Pavia – Vaccarizza – ora conservato nella Cappella Moro-Martinoli in Vaccarizza
 - Vestigia di un antico Ospizio in località Ospedaletto
- Note:
- (*) Molto probabilmente i resti di un robusto fortilizio quadrilatero sorto nel XIII secolo e demolito nel XVII secolo.
- (**) La figura del redentore è colta con il capo piegato, il busto e le gambe contratte dallo spasimo; sotto il bassorilievo sono scolpiti in caratteri latini le parole “ *S.Maria* “ e “ *S.Joannes* “, oltre a simboli ed abbreviazioni in greco. La scultura appartiene al c.d. terzo periodo dell'arte romanica.
2. Sono consentiti gli interventi edilizi di cui al precedente Art. 20, con l'esclusione della ristrutturazione edilizia **che preveda ampliamenti verticali ed orizzontali di cui al precedente Art. 26, punto 4**, della nuova costruzione, nelle sue diverse articolazioni e della ristrutturazione urbanistica. L'intervento edilizio sarà definito in relazione ai valori architettonici ed ambientali meritevoli di tutela anche in riferimento alla destinazione d'uso prevista, ed alla documentata situazione del suo stato di conservazione e manutenzione;
3. Devono essere mantenuti e restaurati gli oggetti di valore archeologico, anche se non specificatamente indicate nell'elenco di cui al precedente punto 1;

CAPO VII – PARTI DEL TERRITORIO COMUNALE INTERESSATE DAL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO - PAI

ART. 44 – PAI - DELIMITAZIONE DELLE FASCE FLUVIALI

1. Il Piano di Assetto Idrogeologico – P.A.I. - del Bacino del Fiume Po riguarda gli interventi sulla rete idrografica e sui versanti, e stabilisce le seguenti delimitazioni delle fasce fluviali:

- a. Limite tra la Fascia A e la Fascia B
- b. Limite tra la Fascia B e la Fascia C
- c. Limite esterno della Fascia C

La superficie ricompresa fra due limiti contrapposti di fascia Fascia A determina l'area di deflusso della piena.

La superficie ricompresa fra il limite di Fascia A ed il limite di Fascia B determina l'area di esondazione, che comprende parte dell'abitato di Vaccarizza.

La superficie ricompresa fra il limite di Fascia B ed il limite di Fascia C determina l'area di inondazione per piena catastrofica, che lambisce l'abitato di S. Leonardo e comprende l'edificio produttivo secondario posto lungo la S.P. ex S.S. 617 detta Bronese o Strada del Vino, e conseguentemente parte delle Zone IC del Parco Regionale del Ticino.

2. Ogni intervento edilizio e funzionale ricadente nelle predette fasce deve essere compatibile, oltre che con le presenti N.A., con le N.A. del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, art. 16; a tal fine si precisa che per la parte dell'abitato di Vaccarizza ricompresa nella fascia B, valgono le presenti N.A. a condizione che le superfici delle destinazione funzionali consentite ai piani terra degli edifici, con permanenza anche temporanea di persone, siano realizzate a quota superiore rispetto alla quota di piena di riferimento = 64,00 ml./s.l.m.

CAPO VIII – ALTRI VINCOLI

ART. 45 – ALTRI VINCOLI SOVRAORDINATI

1. Nel territorio comunale risultano i seguenti vincolati sovraordinati, non compresi fra quelli elencati in precedenza:

- Vincolo Cimiteriale di cui all'Art. 338 del R.D. 1265/1934.

Le distanze della fascia di rispetto cimiteriale (ml. 50 sul lato est; ml. 100 sul lato nord; ml. 200 lati ovest e sud – D.G. ASL Pavia n. 232 del 20 Marzo 2001) sono riportate nella Tavola PR01 - Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati – sc. 1:5.000; ad essa si applicano le disposizioni vigenti in materia.

La riduzione della fascia di rispetto, sia per quanto riguarda la realizzazione di un'opera pubblica o l'attuazione di un intervento urbanistico, è disciplinata dall'art. 28 della Legge 166/2002.

Gli interventi su eventuali edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto sono disciplinati dall'art. 28 della Legge 166/2002; a tal fine si precisa che gli ampliamenti sono consentiti nella percentuale massima del 10 %, mentre i cambi di destinazione d'uso sono consentiti solo per la realizzazione di opere pubbliche.

- Fascia di rispetto stradale

Le distanze delle fasce di rispetto stradale sono riportate nella Tavola PR01 - Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati – sc. 1:5.000; ad essa si applicano le disposizioni

vigenti in materia, ed in particolare quanto contenuto nel D.Lgs. 285/92 – Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Esecuzione di cui al D.P.R. 495/92 e s.m.i., che integrano le disposizioni di cui al D.M. 1444/68.

In sede di progettazione delle singole infrastrutture è ammesso lo spostamento dei relativi tracciati, che hanno carattere indicativo, senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che tale spostamento sia contenuto nelle fasce di rispetto stradale e che non pregiudichi eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PGT.

Nelle fasce di rispetto stradale esterne al perimetro del centro abitato è consentita l'edificazione di impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori, e di Impianti di livello comunale e di livello sovracomunale; è inoltre consentita la ristrutturazione di quelli esistenti.

Nelle fasce di rispetto stradale i parcheggi pubblici possono essere realizzati a raso o nel sottosuolo.

Nella realizzazione di impianti per la distribuzione di carburante, di impianti di livello comunale e di livello sovracomunale, di parcheggi pubblici a raso, vanno sempre previsti interventi relativi alla realizzazione di verde di connessione.

Per gli eventuali edifici esistenti ricadenti all'interno delle fasce di che trattasi sono consentiti esclusivamente gli interventi edilizi di Manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento igienico-sanitario, nonchè la realizzazione di recinzioni leggere, di parcheggi pubblici e di uso pubblico e di spazi destinati alla mobilità ciclopedonale

Quando la fascia di rispetto interessa Ambiti del tessuto urbano consolidato o Ambiti di Trasformazione, all'area edificabile inclusa nella fascia di rispetto si applicano i relativi Parametri urbanistici, e la SLP risultante costituisce diritti edificatori liberamente commerciabili.

- Area di tutela assoluta dei pozzi pubblici ad uso idropotabile

Le distanze dell'Area di tutela assoluta dei pozzi pubblici ad uso idropotabile sono riportate nella Tavola PR01 - Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati – sc. 1:5.000.

La fascia di tutela assoluta è di ml. 10; ad essa si applicano le disposizioni vigenti in materia.

- Fascia di rispetto dei pozzi pubblici ad uso idropotabile

Le distanze della Fascia di rispetto dei pozzi pubblici ad uso idropotabile sono riportate nella Tavola PR01 - Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati – sc. 1:5.000.

La fascia di rispetto è di ml. 200; ad essa si applicano le disposizioni vigenti in materia.

- Fascia di rispetto del depuratore

Le distanze della fascia di rispetto del Depuratore sono riportate nella Tavola PR01 - Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati – sc. 1:5.000.

La fascia di rispetto del Depuratore acque reflue è di ml. 100; ad essa si applicano le disposizioni vigenti in materia.

CAPO IX - AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO

ART. 46 – AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO

1. Dette aree comprendono le Zone G2 – Zona di Pianura irrigua a prevalente vocazione agricola - come individuate nel Parco Regionale della Valle del Ticino, ed esterne alle Zone IC;

2. Gli interventi sui predetti beni, compresi gli interventi edilizi e funzionali sugli edifici esistenti, sono sottoposti a tutte le disposizioni contenute nelle N.T.A. del P.T.C. del Parco Regionale del Ticino.
3. Ai fini dell'applicazione del comma 1-bis dell'art. 62-bis il credito urbanistico riconosciuto da utilizzare in ambito comunale è corrispondente ad $\frac{1}{2}$ del SLP degli edifici esistenti non più adibiti ad allevamento.

CAPO X - AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA

ART. 47 – AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA ALL'INTERNO DELLE ZONE IC

1. Dette aree comprendono le Aree destinate all'attività agricola all'interno delle Zone IC, e costituiscono rispetto a salvaguardia di future espansioni edilizie e dall'insediamento di allevamenti di animali.
2. In dette aree non sono consentiti interventi di nuova costruzione, fermo restando che la loro superficie partecipa al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola, ai soli fini edificatori esercitabili nelle altre aree destinate all'attività agricola; a tal fine si rinvia alle disposizioni contenute al Titolo III – Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura, Parte II – Gestione del territorio, della L.R. 12/2005 e s.m.i., che qui si intendono integralmente riportate, intendendosi ridotti al 50 % i limiti di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 59 – Interventi ammissibili – della L.R. 12/2005 e s.m.i..
Per gli eventuali edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

CAPO XI - AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO

ART. 48 – AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA E FORESTALE DI INTERESSE PAESAGGISTICO, NATURALISTICO E FAUNISTICO

1. Dette aree comprendono le Zone C2 – Zone agricole e forestali prevalentemente di interesse paesaggistico - come individuate nel Parco Regionale della Valle del Ticino, ed esterne alle Zone IC; gli interventi sui predetti beni, compresi gli interventi edilizi e funzionali sugli edifici esistenti, sono sottoposti a tutte le disposizioni contenute nelle N.T.A. del P.T.C. del Parco Regionale del Ticino.
2. Dette aree comprendono le Zone B2 – Zone naturalistiche di interesse botanico –forestale, le Zone B3 – Zone di rispetto delle zone naturalistiche perifluviali e Zone C1 – Zone agricole e forestali di prevalente interesse faunistico - come individuate nel Parco Naturale della Valle del Ticino, ed esterne alle Zone IC; gli interventi sui predetti beni, compresi gli interventi edilizi e funzionali sugli edifici esistenti, sono sottoposti a tutte le disposizioni contenute nelle N.T.A. del P.T.C. del Parco Naturale del Ticino.

3. Dette aree comprendono i boschi sottoposti a tutela dei Beni Ambientali e vincolati ai sensi e per gli effetti dell'art.142, comma 1, lettera g) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.:

CAPO XII - AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

ART. 49 – VERDE PERTINENZIALE

1. Comprendono aree collocate prevalentemente all'interno degli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato ed interne alla Zona IC, destinate in generale a verde pertinenziale, per cui è previsto il loro mantenimento con il divieto assoluto di praticare interventi di qualsiasi natura comportanti trasformazione ai fini urbanistici.
2. Dette aree hanno destinazione d'uso a giardino, orti, frutteti, vigneti, verde, ecc.; dette destinazioni sono intercambiabili fra di loro, in tutto o in parte.
3. In dette aree è consentita la realizzazione:
 - di manufatti da utilizzare a deposito per gli attrezzi da giardino e/o orti, forni e grill (barbecue) nei limiti di cui al precedente art. 5, punto 1, lettera n);
 - di manufatti da utilizzare a canili e pollai ad uso familiare, nei limiti di cui al precedente art. 5, punto 1, lettera o);
 - di pergolati o gazebo a cielo aperto o altre simili strutture, nei limiti di cui al precedente art. 5, punto 1, lettera p).
4. Per la realizzazione di elementi di verde dovranno essere posti a dimora alberi di alto fusto ed arbusti ricompresi fra le essenze dettate dal Parco Lombardo della Valle del Ticino.

ART. 50 – FASCE RELATIVE AL RETICOLO IDROGRAFICO

1. Lo Studio relativo alla Determinazione del reticolo idrico minore predisposto dal Dott. Geologo Gianluca Nascimbene – Travacò Siccomario – Pv, definisce per tutto il territorio comunale le Fasce di rispetto del Reticolo Idrico.
2. Le Fasce di rispetto riguardano:
 - Reticolo idrico principale**
 - *Fiume Po*
 - *Fiume Ticino*
 - Reticolo idrico minore**
 - *Colatore Sesso di Belgioioso*
 - *Roggia del Vallone*
 - *Roggia Fuga-Lanca Chiappo-Colatore Morcizza-Colatore Tombone*
 - *Scolo Morcizza*
 - *Colatore Stelletta*
3. Nel caso di intervento di qualsiasi natura ricadente all'interno delle fasce di rispetto si applicano le disposizioni contenute nel Regolamento dell'attività di polizia idraulica dello Studio di cui al precedente punto 1; a tal fine si precisa che il Reticolo idrico principale ha una fascia di tutela assoluta o in edificabilità FA di ml. 10,00, mentre il Reticolo idrico minore ha una fascia di tutela di ml. 10,00 suddivisa in una fascia di tutela assoluta o in edificabilità FA di ml. 5,00 ed una fascia di rispetto FB di ml. 5,00

TITOLO III – NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 51 – COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

- a. I criteri di intervento relativi alla componente geologica, idrogeologica e sismica sono definiti per tutto il territorio comunale dal relativo Studio - Componente geologica, idrogeologica e sismica - predisposto dal Dott. Geol. Gianluca Nascimbene della ECOGIS – Studio associato di geologia - ai sensi dell'art. 57 della L.R. 12 del 11 marzo 2005, DGR n.8/1566 del 22 dicembre 2005 e DGR n. 8/7374 del 28 maggio 2008.
- b. Lo Studio di cui al precedente punto 1. definisce le classi di fattibilità, le relative prescrizioni per ogni fascia di fattibilità, prescrizioni geotecniche ed indagini orientative di carattere generale da rispettare in caso di intervento edilizio diretto e/o con Piano attuativo.
- c. Le classi di fattibilità geologica sono suddivise in:
 - Classe di fattibilità 2 – Fattibilità con modeste limitazioni (nota: comprende le aree edificate);
 - Classe di fattibilità 3a – Area soggetta ad esondazione in occasione di eventi di piena catastrofica – porzione del territorio ricadente all'interno della fascia C del PAI;
 - Classe di fattibilità 3b – Fascia di rispetto di 5,00 ml. del reticolo idrico minore (Fascia Fb);
 - Classe di fattibilità 3c – Area ricadente all'interno della fascia di esondazione “B” del PAI allagata in occasione di eventi meteorici eccezionali o allagabili con minore frequenza;
 - Classe di fattibilità 4a – Area ricadente all'interno della fascia di esondazione “B” del PAI allagata in occasione di eventi alluvionali con maggiore frequenza;
 - Classe di fattibilità 4b – Fascia di tutela assoluta (Fa) del reticolo idrico minore;
 - Classe di fattibilità 4c – Fascia di deflusso della piena (fascia A del PAI).
- d. Gli scenari di pericolosità sismica locale sono suddivisi in:
 - Pericolosità sismica H2 – livello di approfondimento 3° = Zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti (riporti poco addensati, depositi altamente compressibili, ecc.); zone con depositi granulari fini saturi;
 - Pericolosità sismica H2 – livello di approfondimento 2° = Zone di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi.

ART. 52 – ALTRI PIANI E STUDI COMUNALI DI SETTORE

1. Per quanto non specificato dalle presenti norme si rinvia alle normative e/o disposizioni dei seguenti Piani Comunali di Settore che contengono indicazioni di valenza urbanistici/territoriale:
 - Componente Commerciale – Società di ricerca e pianificazione – Milano

ART. 53 - DECADENZA DEI TITOLI EDILIZI

1. L'entrata in vigore del PdR comporta la decadenza dei titoli edilizi già rilasciati ed in contrasto con le previsioni in esso contenute, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio dei lavori.

ART. 54 - DEROGHE

1. Sono ammesse deroghe al PdR nei casi e con la procedura di cui all'art. 40 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Piano delle Regole – Norme di Attuazione

ALLEGATI

ALLEGATO A – MODALITA' DEGLI INTERVENTI DIRETTI NON CONVENZIONATI

ALLEGATO B – VERIFICHE IN CORSO D'OPERA

ALLEGATO C – DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEI PROGETTI

ALLEGATO D : INDIRIZZI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI

ALLEGATO E - CRITERI RELATIVI AL RISPARMIO IDRICO E RECUPERO ACQUE
METEORICHE E/O REFLUE

ALLEGATO F – COMPENSAZIONE AMBIENTALE DI VALORIZZAZIONE ECOSISTEMICA

ALLEGATO G - CRITERI RELATIVI ALLA REALIZZAZIONE DI SPAZI A VERDE
CONSISTENZA ARBOREA E CONSISTENZA ARBUSTIVA

ALLEGATO A – MODALITA' DEGLI INTERVENTI DIRETTI NON CONVENZIONATI

1. L'intervento diretto non convenzionato si applica ai singoli edifici come individuati nella Tav. la PR04 - Modalità di intervento edilizio nei Nuclei di antica formazione – sc. 1:1.000, ed alle aree libere.
2. L'intervento diretto non convenzionato esclude la possibilità di modificare la destinazione d'uso in atto dell'edificio e della aree libere, con l'eccezione degli edifici rustici o ex rustici i quali potranno essere utilizzati come autorimesse private e/o accessori alla residenza.
3. L'unità minima relativa all'intervento diretto non convenzionato, con l'esclusione degli interventi di manutenzione, coincide con il singolo edificio costituente una unità edilizia tipologica e funzionale autonoma, oltre alle relative pertinenze ed accessori, risultante da una o più unità catastali.
4. L'intervento diretto non convenzionato non esclude la possibilità di intervenire con le altre modalità previste all'Art. 26 – Disciplina di attuazione dei N.A.F..
5. **Disposizioni di carattere generale relative all'intervento diretto non convenzionato:**
 1. E' vietato realizzare qualsiasi nuova costruzione fuori terra, **fatto salvo quanto consentito.**
 2. E' fatto obbligo di conservazione le facciate che hanno mantenuto nel tempo le originarie caratteristiche formali quali la ripartizione, l'allineamento e le dimensioni delle aperture; le eventuali aperture anomale per forma e posizione rispetto alle caratteristiche formali delle facciate andranno eliminate, mentre andranno ripristinate quelle eventualmente tamponate ma non anomale per forma e posizione rispetto alle caratteristiche formali delle facciate. Negli altri casi è consentito mutare le aperture esistenti nelle facciate, sia nel disegno che nelle dimensioni, inserire nuove aperture, fermo restando l'obbligo di una soluzione formalmente ordinata delle facciate.
 3. E' fatto obbligo di conservare in vista gli eventuali elementi architettonici di pregio presenti nelle facciate, per cui sono ammessi i soli interventi di manutenzione e di consolidamento.
 4. E' fatto obbligo di eliminare gli elementi architettonici in contrasto con i caratteri storico-ambientali.
 5. E' fatto obbligo, con l'esclusione degli interventi di manutenzione, di eliminare:
 - tutte le parti aggettanti chiuse realizzate in epoca recente;
 - i tamponamenti e le chiusure di elementi edilizi originariamente aperti, realizzati in muratura o altri materiali non trasparenti.
 6. E' vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici, cortili o altri spazi di pertinenza degli edifici; è comunque consentito, nel rispetto delle disposizioni contenute al precedente punto 2. mutare posizione a detti passaggi.
 7. E' fatto obbligo di sistemare e/o mantenere le aree attualmente inedificate secondo quanto stabilito al successivo punto 9;
 8. In tutti gli interventi edilizi, compresi gli interventi di straordinaria manutenzione, per le parti di edificio a contatto con l'atmosfera, è obbligatorio l'uso di materiali appartenenti alla tradizione edilizia locale, purchè non sia dimostrato l'uso originario di materiali diversi. Pertanto, si prescrivono:
 - a. per le coperture: l'uso del coppo in laterizio;
 - b. per i rivestimenti esterni: l'uso dell'intonaco civile a calce o cemento. Le zoccolature dei muri saranno realizzate in strollato di cemento, beola o serizzo piano sega e/o martellinato, lastre di cemento a vista.E' vietato l'uso di intonaci plastici e di rivestimenti in materiali riflettenti e/o lucidi di

qualsiasi tipo.

Se dallo scrostamento degli intonaci esistenti, risultassero emergere pareti esterne in mattoni cotti in buone condizioni, le stesse potranno essere mantenute a vista.

E' comunque possibile abbinare sulle pareti esterne, parti da intonacare con parti da lasciare in mattoni a vista.

- c. per i serramenti delle finestre: l'uso di infissi e telai in legno, in ferro verniciato o alluminio anodizzato colorato; di imposte del tipo a persiana in legno o alluminio anodizzato colorato.
- d. per i serramenti delle porte esterne: l'uso dei battenti rivestiti in legno o alluminio anodizzato colorato.
- e. per i portoni carrai: l'uso dei battenti rivestiti in legno o alluminio anodizzato colorato; le serrande dei box interni al cortile potranno essere realizzate in lamiera verniciata.
- f. per i serramenti e le vetrine dei negozi: l'uso del vetro; del legno, del ferro o dell'alluminio anodizzato colorato.
- g. per le gronde: l'uso del legno; della pietra lavorata; del laterizio; dell'intonaco civile.
Le gronde dovranno avere forme e dimensioni tipiche della tradizione locale; in particolare si prescrive:
 - le gronde in legno potranno essere sostituite solo con gronde in legno;
 - le gronde in cotto potranno essere sostituite solo con gronde in cotto;
- h. per i canali di gronda ed i pluviali: l'uso del rame o della lamiera verniciata.
- i. per le tinte: l'uso della Tabella colori adottata dal Comune, o in sua mancanza l'uso dei colori tipici della tradizione locale.
- l. per i davanzali delle finestre, le soglie delle porte esterne e delle vetrine, per eventuali spalle alle porte di ingresso e portoni carrai: l'uso della beola o del serizzo piano sega e/o martellinato, l'uso del cemento prefabbricato a vista.
- m. E' vietato l'uso di insegne a bandiera e di insegne luminose. Le insegne possono essere illuminate da faretti esterni.

9. Limiti di altezza degli edifici

Tutti gli interventi dovranno rispettare i limiti di altezza massima prescritti dall'art. 8, comma primo, numero 1) del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;

10. Limiti di distanza tra fabbricati:

- Per gli interventi di Restauro, Risanamento Conservativo e Ristrutturazione Edilizia, si dovranno rispettare i limiti delle distanze minime prescritte dall'art. 9, comma primo, numero 1) del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, il quale stabilisce che “ *le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale* “;

6. **Disposizioni di carattere particolare – Restauro:** prevede gli interventi 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 consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Riguarda edifici e/o strutture monumentali soggetti a tutela in base a normativa statale (Art.li 10 e 11 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.) per cui è richiesto parere della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici.

7. **Disposizioni di carattere particolare – Risanamento conservativo:** prevede gli interventi 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 consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Riguarda edifici di elevato valore storico ed architettonico soggetti a tutela in base a normativa statale (Art. 12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.) per cui è richiesto parere della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, o da tutelare in base al presente P.G.T. per i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia.

L'intervento prevede in particolare:

Conservazione

- a. Conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, delle altezze, del perimetro, degli andamenti dei tetti e delle loro pendenze, nonché dell'intero apparato decorativo quali cornici, cornicioni, marcapiani, affreschi, ecc.;
- b. Conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale ed orizzontale, quest'ultimo nel caso di volte e di pregevoli solai in legno.
Per queste strutture sono ammessi soltanto gli interventi di manutenzione e di consolidamento. Possono invece essere sostituite tutte le altre strutture orizzontali con il divieto di qualsiasi traslazione verticale;
- c. Conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia originaria dell'edificio;
- d. Conservazione e ripristino delle aperture in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- e. Conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale per gli accessi agli edifici e per i negozi;
- f. Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc.;

Possibilità

- g. possibilità di aggregare, eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato utilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici soggetti a risanamento conservativo;
- h. possibilità di usare soffitte o sottotetti, purché non comportino l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario e nel rispetto delle norme contenute nel Regolamento locale di igiene ed al successivo punto 10;
- i. possibilità di inserire ascensori all'interno dei vani scala esistenti a condizione che ciò non comporti la realizzazione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- l. possibilità di inserire impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- m. possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente;
- n. possibilità di integrare e di spostare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici, nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa vigente in materia di rapporti aeroilluminanti;

Obblighi

- o. Obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse architettonico o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Deroghe

- p. Qualora l'edificio, o parte di esso, sia in cattivo stato di conservazione, sulla scorta di una adeguata documentazione tecnica, da presentarsi a cura del concessionario, esperite le opportune verifiche, si potrà consentire:
- il ripristino di tutti gli elementi, per i quali le presenti norme prescrivono la conservazione;
 - la sostituzione di tutti quegli elementi, anche strutturali, che siano in cattivo stato di conservazione, per i quali le presenti norme non prescrivono l'obbligo della conservazione.

8. **Disposizioni di carattere particolare – Ristrutturazione Edilizia:** prevede gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere atte a recuperare l'organismo edilizio esistente. Tali interventi comprendono in generale il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Riguarda edifici che pur non presentando elevati valori storici ed architettonici contribuiscono nel loro insieme a determinare il valore storico-ambientale dei N.A.F..

L'intervento prevede in particolare:

Conservazione

- a. Conservazione, con le eccezioni consentite dalle presenti norme del perimetro, del volume, delle altezze e degli andamenti dei tetti;
- b. Conservazione dell'impianto strutturale verticale perimetrale, del quale è ammesso, con le eccezioni consentite dalle presenti norme, il solo consolidamento statico;
- c. Conservazione delle facciate esterne, nei casi previsti dalle Norme edilizie specifiche;
- d. Conservazione delle strutture orizzontali nel caso di volte o di pregevoli solai in legno. Per queste strutture sono ammessi soltanto gli interventi di manutenzione, consolidamento statico o ripristino.

Possono invece essere sostituite tutte le altre strutture orizzontali, con la facoltà di traslazione verticale dei solai, con l'esclusione di quello di copertura e senza aumentare il numero dei piani.

Fermo restando, che il numero dei piani non può essere aumentato, la traslazione del solaio di copertura, comportante conseguentemente l'aumento delle altezze e del volume, è ammessa solo nei seguenti casi:

1. quando si rende necessario sopraelevare il piano terra posto a quota uguale o inferiore al livello stradale, portandolo a quota non superiore a + 35 cm. rispetto al livello stradale medio, e conseguentemente traslare tutti i solai dei piani superiori al fine di conseguire l'altezza minima fissata dal Regolamento locale di Igiene per gli spazi di abitazione e per gli spazi accessori e di servizio;
2. quando si rende necessario conseguire l'altezza minima fissata dal Regolamento locale di Igiene per gli spazi di abitazione e per gli spazi accessori e di servizio.

In questi casi, i locali sottotetto, dovranno mantenere l'altezza all'imposta uguale a quella esistente precedentemente all'intervento di traslazione dei solai.

I solai di copertura dovranno avere pendenza tipica della zona.

- e. Conservazione delle gronde di particolare pregio; questa condizione esclude la possibilità di traslazione del solaio di copertura prevista alla precedente lettera d.;
- f. Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc.;

Possibilità

- g. Possibilità di aggregare o disaggregare più unità immobiliari;
- h. Possibilità di usare soffitte o sottotetti, nel rispetto delle norme contenute nel Regolamento locale di igiene ed al successivo punto 10;

- i. Possibilità di tamponare e chiudere i vani scala esistenti che alla data di adozione del presente PdR risultano a cielo aperto;

Divieti

- l. E' vietato alterare l'aspetto esterno degli edifici con l'aggiunta di elementi edilizi, quali scale esterne, volumi tecnici eccedenti la copertura, volumi a sbalzo, elementi sporgenti, ecc. o con la chiusura di portici, logge, balconi, ballatoi, terrazze, ecc.

Obblighi

- m. E' fatto obbligo per le parti esterne degli edifici, di impiegare i materiali appartenenti alla tradizione edilizia locale.
- n. E' fatto obbligo di eliminare tutte le parti aggettanti chiuse realizzate in epoca recente ed i tamponamenti e le chiusure di elementi edilizi originariamente aperti, realizzati in muratura o altri materiali non trasparenti.
- o. E' fatto obbligo di eliminare i rivestimenti di tipo recente in contrasto con l'ambiente, anche nei casi non previsti dalle norme Elementi architettonici in contrasto.
- p. E' fatto obbligo, qualora durante i lavori vengano riportati alla luce preesistenze monumentali, di conservarle o ripristinarle nella stessa forma e posizione.

Deroghe

- q. Qualora le parti strutturali verticali e/o orizzontali da conservare siano in cattivo stato, sulla scorta di una adeguata documentazione tecnica, da presentarsi a cura del concessionario, si potrà consentirne la loro sostituzione.

9. **Disposizioni di carattere particolare - Aree Libere:** Riguarda le aree libere in edificate.

Il progetto di sistemazione dell'area, secondo le modalità di seguito specificate, è sempre contestuale al progetto di intervento sull'edificio a cui tale area è pertinente; non è richiesto qualora il progetto riguardi singole unità immobiliari; può comunque essere un progetto autonomo qualora non si intervenga sul costruito esistente.

Le prescrizioni per tali aree prevedono le seguenti modalità di intervento:

a. Aree private

Parco di Villa Nocca – giardini all'italiana

E' fatto obbligo di mantenere le aree inedificate attualmente sistemate a parco e a giardino.

L'abbattimento degli alberi esistenti è rigorosamente vietato tranne che per **pericolosità di caduta delle piante**, o in caso di sostituzione di elementi malati.

L'abbattimento eventuale di alberi per i motivi sopraindicati dovrà comunque prevederne la sostituzione **degli stessi**.

Nei progetti di sistemazione dovranno essere indicati su apposita planimetria gli alberi e gli arbusti esistenti allegando una documentazione fotografica; tali progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare la vegetazione esistente.

La nuova alberatura dovrà essere disposta a formare gruppi alberati, e comunque opportunamente collegati tra loro, in rapporto ai fabbricati e alle viste relative.

Le essenze delle nuove alberature, di quelle da sostituire e dei nuovi arbusti dovranno essere scelte fra quelle già presenti nel Parco.

Per i camminamenti, i vialetti, gli spazi per la sosta e' fatto obbligo per la loro pavimentazione dell'uso dei seguenti materiali: ciottoli di fiume, beola, cotto, porfido o altri materiali litoidi; si precisa che la pavimentazione dovrà essere fermata ad opportuna distanza dal piede dell'albero (colletto).

Per gli elementi di arredo e' fatto obbligo dell'uso di legno pieno, del ferro da verniciare, della pietra lavorata, del vetro.

Aree cortilizie e/o di pertinenza dei fabbricati

E' prescritta la sistemazione a verde e a pavimentazione, la quale dovrà avvenire con le seguenti modalità:

- le pavimentazioni dovranno essere realizzate in ciottoli di fiume, beola, cotto, porfido od altri materiali litoidi;
- dovranno essere mantenuti gli alberi e i consistenti elementi di verde esistente; gli alberi abbattuti dovranno essere sostituiti nelle stesse quantità.

Le essenze delle nuove alberature, di quelle da sostituire e dei nuovi arbusti dovranno essere scelte fra quelle dettate dal Parco Lombardo della Valle del Ticino.

Si precisa che la pavimentazione deve essere fermata ad opportuna distanza dal piede dell'albero (colletto).

Per gli elementi di arredo e' fatto obbligo dell'uso di legno pieno, del ferro da verniciare, della pietra lavorata, del vetro.

b. Aree pubbliche

Per le aree destinate a Servizi si rinvia a quanto stabilito all'Art. 10 – Disciplina di attuazione dei servizi di cui ai precedenti art.li 7, 8 e 9 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi

Si consiglia:

- le pavimentazioni dovranno essere realizzate in ciottoli di fiume, beola, cotto, porfido od altri materiali litoidi; i cordoli dovranno essere realizzati in granito o beola.
- dovranno essere mantenuti gli alberi e i consistenti elementi di verde esistente; l'abbattimento eventuale di alberi per motivi posti a tutela della pubblica incolumità, o in caso di sostituzione di elementi malati, dovrà comunque prevederne la sostituzione con un adeguato numero di esemplari pronto effetto (> 1 a 10 nel caso di alberi maturi).
Le essenze delle nuove alberature, di quelle da sostituire e dei nuovi arbusti dovranno essere scelte fra quelle dettate dal Parco Lombardo della Valle del Ticino.
Si precisa infine che la pavimentazione dovrà essere fermata ad opportuna distanza dal piede dell'albero (colletto).
- per gli elementi di arredo e' fatto obbligo dell'uso di legno pieno, del ferro da verniciare, della pietra lavorata, del vetro.

10. Disposizioni di carattere particolare - Uso dei locali sottotetto: i locali dei sottotetti possono essere utilizzati come locali di abitazione, locali integrativi e locali di servizio, nel rispetto delle norme contenute nel Regolamento locale di igiene, e/o delle disposizioni regionali che regolano il recupero dei sottotetti ad uso abitativo; a tal fine si precisa che, salvo quanto diversamente disciplinato dalle presenti disposizioni, non sono consentite modificazioni alle altezze di colmo e di gronda, alle linee di pendenza delle falde, ed alle altezze degli edifici.

Ai fini del rispetto dei requisiti dell' aeroilluminazione, nei tetti degli edifici possono essere realizzate aperture finestrali, lucernari, abbaini e terrazzi.

La realizzazione di abbaini dovrà rispettare le seguenti disposizioni:

- la larghezza dell'abbaino non potrà superare ml. 1,20;
- gli abbaini andranno posti in asse con le aperture finestrali di facciata e dovranno essere in numero, per ogni falda di tetto, non superiore alle aperture finestrali presenti al piano sottostante.

La realizzazione di aperture finestrali in falda di tetto avverrà mediante aperture che non sporgano dalla linea esterna della copertura (tipo velux).

Nel caso di cavedi e terrazzi la parete esterna-parapetto dovrà avere un'altezza minima di ml 1.20 misurata dal piano del pavimento al manto di copertura.

11. Disposizioni di carattere particolare - Recinzioni: è fatto obbligo di conservare le recinzioni e gli archi di ingresso in muratura piena a vista.

Le recinzioni possono essere sostituite od eseguite in muratura piena, intonacata e/o a vista , e/o in elementi di ferro da verniciare (50 % aperta o trasparente); lungo gli spazi pubblici devono

essere prevalentemente del tipo pieno.

Le nuove recinzioni non potranno di norma superare l'altezza lineare di ml 2,50.

Per i cancelli pedonali e carrai è prescritto l'uso del legno pieno o del ferro verniciato.

12. **Realizzazione di autorimesse pertinenziali in edifici esistenti:** fatte salve le disposizioni nazionali e regionali in materia di parcheggi, la realizzazione di autorimesse pertinenziali è consentita ai piani terra degli edifici esistenti.
Sono gli stessi gli edifici assoggettati dalle presenti norme alle modalità di intervento edilizio del Restauro e del Risanamento Conservativo.

13. **Realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra:** fatte salve le disposizioni nazionali e regionali in materia di parcheggi, la realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra, assistite da atto pubblico trascritto di pertinenzialità a favore degli immobili costituenti l'unità minima relativa all'intervento diretto non convenzionato di cui al precedente punto 3., è disciplinata dalle disposizioni di seguito riportate:

- vanno realizzate all'interno del cortile di pertinenza dell'edificio con una SLP non superiore a 12 mq./100 mc. di costruzione esistente; nel calcolo della SLP vanno comprese anche le autorimesse esistenti, comprese quelle realizzate in attuazione del precedente punto 12., e del successivo punto 14.;
- vanno addossate, anche senza accordo con i proprietari confinanti, ai confini di proprietà, e comunque ai confini dei cortili, mantenendo comunque una distanza dai fabbricati limitrofi non inferiore a 5,00 ml.;
- l'altezza - HF non può superare ml. 5,00;
- l'altezza - HF a confine non può superare ml. 3,00;
- è fatto obbligo per le parti esterne degli edifici, di impiegare i materiali appartenenti alla tradizione edilizia locale;
- è vietato realizzare coperture piane o ad una falda di tetto; le falde dovranno avere pendenza non inferiore al 30 % - trenta percento;
- nel caso di cortili comuni, tutti i singoli proprietari degli edifici sono inoltre tenuti al rispetto delle seguenti disposizioni:
 - a) predisposizione di un atto d'obbligo unilaterale con l'Amministrazione Comunale, da cui risulti l'impegno dei vari proprietari a realizzare le singole autorimesse in base ad un progetto unitario preventivamente approvato dal Comune, da allegare all'atto d'obbligo unilaterale;
 - b) realizzazione delle singole autorimesse contestualmente, oppure in fasi successive nel rispetto del citato progetto unitario.
- Ip – Indice di permeabilità = 20 %
- Ica – Indice di consistenza arborea = n. 2
- Icab – Indice di consistenza arbustiva = n. 4

In tutti i casi le autorimesse non potranno avere accesso diretto da spazi pubblici, ma solo da aree private interne all'edificio.

Gli accessi da spazi pubblici delle autorimesse potranno essere autorizzati solo nei casi in cui il cortile esistente non consenta la manovra dei veicoli.

14. **Realizzazione di autorimesse pertinenziali entro terra:** fatte salve le disposizioni nazionali e regionali in materia di parcheggi, la realizzazione di autorimesse pertinenziali entro terra, assistite da atto pubblico trascritto di pertinenzialità a favore degli immobili costituenti l'unità minima relativa all'intervento diretto non convenzionato di cui al precedente punto 3., è disciplinata dalle disposizioni di seguito riportate:

- siano realizzate nei piani interrati degli edifici, purché gli stessi edifici non siano assoggettati dalle presenti norme alle modalità di intervento edilizio del Restauro e del Risanamento Conservativo, e/o all'interno del cortile di pertinenza dell'edificio;
- SLP non superiore a 12 mq./100 mc. di costruzione esistente; nel calcolo della SLP vanno comprese tutte le autorimesse esistenti, comprese quelle realizzate in attuazione dei precedenti punti 12. e 13.;
- siano realizzate nei cortili interni con copertura sistemata a verde e/o a pavimentazione posti alla stessa quota del cortile esistente;
- le rampe di accesso non potranno superare le dimensioni minime previste dalle norme di sicurezza vigenti per la costruzione e l'esercizio di autorimesse entro terra;
- le opere accessorie per garantire l'aerazione, altri collegamenti verticali diversi dalle rampe sono consentiti nei limiti strettamente necessari;
- Ip – Indice di permeabilità = 20 %
- Ica – Indice di consistenza arborea = n. 2
- Icab – Indice di consistenza arbustiva = n. 4

In tutti i casi le autorimesse non potranno avere accesso diretto da spazi pubblici, ma solo da aree private interne all'edificio.

Gli accessi da spazi pubblici delle autorimesse potranno essere autorizzati solo nei casi in cui il cortile esistente non consenta la manovra dei veicoli.

Gli altri locali accessori (cantine, ripostigli, locali per impianti tecnologici) sono sempre ammessi.

15. **Definizioni interventi strutture architettoniche ed elementi edili:** al fine di garantire una migliore applicazione delle presenti norme, di seguito si riportano le definizioni degli interventi riferiti alle strutture architettoniche ed agli elementi costitutivi dell'edilizia storica anche minore:
- per **consolidamento** si intendono quelle opere che tendono ad integrare totalmente o parzialmente, con tecniche e/o strutture nuove e diverse, elementi originali non più idonei all'uso, che debbono essere conservati in loco.
 - per **ripristino** si intende ogni opera che sostituisce con le stesse tecniche, strutture e materiali analoghi, parti strutturali originali non più idonee e non recuperabili, ma tecnologicamente riproducibili.
 - per **sostituzione** si intende ogni opera che ripropone con tecniche, strutture e materiali attuali, gli elementi, le parti e le strutture alterate, trasformate o demolite.

ALLEGATO B – VERIFICHE IN CORSO D’OPERA

1. **Verifiche in corso d’opera:** qualora nel corso dei lavori emergano elementi di carattere storico od architettonico prima sconosciuti e la cui conservazione e valorizzazione sia messa in pregiudizio dall'intervento, è fatto obbligo per il detentore del titolo edilizio di darne avviso immediatamente all’Ufficio Tecnico Comunale, di sospendere contemporaneamente l’esecuzione dei lavori e di presentare successivamente un nuovo progetto che tenga conto degli elementi emersi in corso d'opera, alla cui approvazione è vincolata la ripresa dei lavori.
In caso di accertata inerzia da parte del detentore del titolo edilizio il responsabile dell’Ufficio Tecnico Comunale potrà emettere ordine di sospensione dei lavori e richiedere la presentazione di un nuovo progetto opportunamente modificato, alla cui approvazione è vincolata la ripresa dei lavori.

2. **Crolli in corso d’opera:** qualora nel corso degli interventi edilizi consentiti si verifichi il crollo di parte dell'immobile da mantenere secondo il progetto approvato, è fatto obbligo al detentore del titolo edilizio di sospendere immediatamente i lavori dandone avviso contemporaneamente all’Ufficio Tecnico Comunale; i lavori potranno essere ripresi solo ad avvenuta approvazione del progetto che ne prevede la loro ricostruzione.
In particolare:
 - per gli interventi di Restauro e di Risanamento Conservativo vi è l'obbligo del ripristino di tutti gli elementi crollati per i quali è prescritta la conservazione ai sensi delle presenti norme;
 - in tutti gli altri casi è consentita la sostituzione delle parti crollate.

ALLEGATO C – DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEI PROGETTI

1. **Documentazione a corredo dei progetti:** i progetti di intervento edilizio dovranno essere corredate dalla seguente documentazione:

1. - Documentazione dello stato di fatto

a. **Rilievo dello stato di fatto** composto da:

- rilievo quotato dei vari piani (coperture e sotterranei compresi) con indicazione delle relative destinazioni d'uso; inoltre, per gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo, è richiesto il rilievo delle pavimentazioni di pregio, dei materiali di finitura e delle orditure strutturali con i relativi materiali;
- rilievo di tutti i prospetti e dei fronti interni; per gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo ed ove esistono facciate da conservare, il rilievo deve essere quotato con indicazioni precise su materiali, colori ed elementi di finitura. I disegni dei prospetti devono comprendere anche, a semplice contorno, parte dei prospetti degli edifici adiacenti;
- sezioni longitudinali e trasversali quotate, con indicazioni dell'altezza netta dei piani e spessore dei solai, degli sporti degli aggetti e colmi sopra la linea di gronda, delle altezze esterne.

Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'edificio.

Il rilievo dovrà essere compiuto nella scala 1:50 per gli edifici oggetto di Restauro, Risanamento Conservativo e per le facciate da conservare, ed almeno nella scala 1:100 in tutti gli altri casi.

b. **Rilievo dei dettagli costruttivi ed architettonici**, per i soli elementi sotto elencati:

- rilievo delle scale di particolare valore o pregio;
- rilievo di porticati e logge;
- rilievo di volte e solai in legno di particolare pregio.

Dovranno essere indicate le caratteristiche esecutive, le particolarità architettoniche e decorative, i materiali esistenti.

Queste indicazioni possono essere comprese nel rilievo generale quando ciò sia graficamente possibile, dovranno formare un elaborato a parte, in scala adeguata, quando sia necessario un dettaglio maggiore.

Per gli edifici soggetti a Restauro e Risanamento conservativo dev'essere presentato il rilievo a semplice contorno di qualsiasi traccia o elemento architettonico palese e/o individuato.

c. **Rilievo degli spazi aperti** costituito da una pianta quotata con l'indicazione del tipo di pavimentazione e della sistemazione a verde, e di tutti quegli elementi architettonici, ove esistenti, che caratterizzano gli spazi esterni (esedre, fontane, edicole, cancelli, arredi in genere ecc.).

d. **Documentazione fotografica** dello stato di fatto, esterno ed interno, atto a documentare nel dettaglio l'edificio e gli spazi aperti; ove necessario ai fini della rappresentazione fotografica, il punto di vista di ogni fotografia sarà riportato su un'apposita pianta (anche di scala ridotta rispetto a quella del rilievo) mediante numerazione.

- e. **Dati edilizi relativi** allo stato di fatto
- f. **Relazione illustrativa** dello stato dell'edificio in relazione alla documentazione di cui ai punti precedenti, ed in relazione a tutti quegli elementi che potranno servire ad una ulteriore e più approfondita verifica operativa delle modalità di intervento adottate.
- g. **Per i soli edifici soggetti a Restauro e Risanamento conservativo**, ove possibile, deve essere presentata una Relazione sulla storia dell'edificio accompagnata da planimetrie e rilievi antichi, stampe, foto d'epoca, documenti letterari e quant'altro possa contribuire alla determinazione degli interventi che verranno proposti.

2. - Elementi costitutivi del progetto

Sulla base della documentazione di cui al precedente punto 1) il progetto esecutivo deve precisare le principali operazioni dell'intervento in relazione allo stato di fatto.

Il progetto esecutivo dev'essere costituito da:

- a. piante, nella scala indicata dal punto 1) lettere a, b, c, con specificazioni delle destinazioni d'uso previste, delle nuove sistemazioni interne, della sistemazione degli spazi aperti;
- b. prospetti e sezioni, nella scala indicata al punto 1), con indicazioni precise circa opere di consolidamento, rifiniture murarie, intonaci, infissi, coperture;
- c. particolari esecutivi, in scala adeguata alle parti interessate dall'intervento con particolare riferimento alle operazioni di consolidamento, ripristino, sostituzioni strutturali;
- d. elaborati di raffronto fra la situazione esistente ed il progetto (rosso e giallo);
- e. dati edilizi relativi al progetto;
- f. relazione illustrativa contenente la descrizione delle operazioni che si intendono eseguire per la manutenzione, il consolidamento, il ripristino strutturale, la sostituzione, l'adeguamento tecnologico ai sensi delle presenti norme.

Rimane comunque facoltà del Comune richiedere elaborati integrativi a quelli sopra elencati.

ALLEGATO D : Indirizzi per la progettazione degli edifici

La progettazione di edifici di nuova costruzione o di integrale ristrutturazione si dovrà tenere conto dei seguenti criteri:

Materiali da impiegare:

- prevedere l'utilizzo di materiali e/o elementi tecnici disponibili localmente, valorizzando l'esperienza e la tradizione del luogo, a basso dispendio energetico per il trasporto attraverso il controllo delle distanze di approvvigionamento rispetto al cantiere;
- prevedere l'utilizzo di materiali e tecniche che favoriscano la realizzazione di ambienti privi di sostanze tossiche e inquinanti;
- prevedere l'utilizzo di materie prime rinnovabili, cioè materie prime non esauribili. Un esempio è costituito dai materiali "coltivabili" quali il legno ed in generale le materie prime di origine vegetale;
- prevedere l'utilizzo di materiali ed elementi tecnici a ridotto consumo di energia primaria nel loro ciclo di vita, dalla produzione, all'installazione, manutenzione e dismissione;
- prevedere l'utilizzo di materiali e/o elementi tecnici caratterizzati nella fase in opera da buone prestazioni di durabilità e manutenzione;
- prevedere l'utilizzo di materiali ed elementi tecnici che siano in grado di mantenere i propri livelli prestazionali pressoché inalterati per lunghi periodi di tempo, che consentano una facile manutenzione e/o che sia possibile una semplice sostituzione nelle situazioni di degrado;
- prevedere l'utilizzo di materiali ed elementi tecnici riutilizzabili e/o riciclabili. Nel primo caso s'intende la possibilità per il materiale e/o il componente tecnico di essere riutilizzato per la medesima funzione per la quale era stato prodotto, nel secondo s'intende la possibilità che possa venir utilizzato, favorendo la demolizione selettiva, per produrre nuovi elementi tecnici.

Orientamento

In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di 45° e le distanze fra edifici contigui devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.

Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole.

Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati.

Le aperture massime devono essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest. La prescrizione è valida per l'edificio, ma non per la singola unità abitativa; questa prescrizione si applica solo se non esistono particolari vincoli di natura morfologica dell'area oggetto di edificazione.

E' possibile concedere una deroga per quanto riguarda l'esposizione a Nord, se il progettista redige una relazione tecnica nella quale dimostra che la soluzione proposta offre gli stessi vantaggi energetici.

In ogni caso per tutte le nuove costruzioni, fatte salve quelle localizzate in aree che presentano pregi di natura morfo-tipologico e/o paesistico-ambientale, deve essere garantita la migliore esposizione possibile in relazione all'apporto di energia solare.

Uso razionale delle risorse energetiche

Oltre all'isolamento termico dell'edificio, all'uso di impianti solari termici, di impianti solari fotovoltaici e di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento secondo le vigenti disposizioni, sono auspicabili Sistemi di cogenerazione per la produzione di energia elettrica e di acqua calda, e di sfruttamento dell'energia geotermica.

Inoltre, si dovranno utilizzare i seguenti accorgimenti:

- Regolazione locale della temperatura dell'aria (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) al fine di ridurre i consumi energetici per il riscaldamento, evitando inutili surriscaldamenti dei locali e consentendo di sfruttare gli apporti termici gratuiti (radiazione solare, presenza di persone o apparecchiature, ecc.).
- Efficienza degli impianti centralizzati di produzione di calore e contabilizzazione energia termica.

Uso razionale delle risorse climatiche

- Controllo del soleggiamento estivo al fine di evitare il surriscaldamento estivo dell'organismo edilizio utilizzando l'ombreggiamento, senza contrastare l'apporto energetico derivante dal soleggiamento invernale, utilizzando per le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dispositivi quali schermature fisse o mobili che ne consentano l'oscuramento; le schermature fisse aggetti, frangisole, logge, ecc. devono essere congruenti con l'orientamento in cui vengono utilizzate;
- Protezione dai venti invernali, senza tuttavia impedire la ventilazione naturale estiva, mediante barriere naturali, barriere artificiali, barriere miste (naturale e artificiali) ed utilizzo di depressioni/rilievi naturali o artificiali del terreno. Nella progettazione di barriere naturali risultano fondamentali la scelta delle essenze, la loro corretta collocazione, in quanto possono determinare una riduzione della velocità del vento, in funzione della forma, dell'altezza, della densità e della lunghezza della barriera stessa.
- Ventilazione naturale estiva al fine di raffrescare gli spazi dell'organismo edilizio e diminuire la percentuale di umidità presente (benessere termoigrometrico), senza impedire la protezione dai venti invernali, tramite ventilazione incrociata con predisposizione di sistemi di camini e/o di aperture funzionali all'uscita di aria calda dall'alto e/o al richiamo di aria fresca da ambienti sotterranei.
- Serre e sistemi solari passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare al fine di ridurre i consumi di combustibile per riscaldamento invernale attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio; vanno dotati di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo.

ALLEGATO E - Criteri relativi al risparmio idrico e recupero acque meteoriche e/o reflue

I presenti criteri forniscono le indicazioni generali che dovranno essere applicate in sede di progettazione e realizzazione degli interventi previsti nei Piani Attuativi, di cui al DdP ed al PdR,, al fine di migliorare la qualità complessiva degli insediamenti, riconoscendo al risparmio idrico ed al recupero delle acque meteoriche e/o reflue funzioni essenziali di natura ecologica e ambientale, e di ausilio alla conservazione di un microclima più favorevole.

Premesso che gli edifici di nuova costruzione dovranno essere realizzati in modo tale da ottimizzare i consumi e le prestazioni, riducendo inoltre le fonti di vibrazione meccanica, dispersione termica, emanazione o amplificazione patogene (gas radon), si prescrivono:

- l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (da realizzarsi all'interno del fabbricato), uno per unità immobiliare, così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singola unità abitativa, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi;
- la messa in opera di accorgimenti tali da portare alla riduzione del consumo di acqua potabile nella misura minima del 30 % rispetto al dato stimato di 250 l/giorno/abitante. A titolo esemplificativo si indicano: - cassette w.c. a doppio pulsante (7/12 lt. – 5/7 lt.) o “acqua stop”; miscelatori di flusso dell'acqua e dispositivi frangigetto e/o riduttori di flusso; eventuali dispositivi di decalcificazione, in relazione alle condizioni di rete; eventuali dispositivi di controllo a tempo applicati ai singoli elementi erogatori.
- recupero attraverso sistemi di captazione, filtro e accumulo dell'acqua meteorica proveniente dalle coperture per consentirne l'utilizzo per usi compatibili, con la contestuale realizzazione di una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque (rete duale); a tal fine le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso gli spazi interni, di canali di gronda atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta. A titolo esemplificativo si riportano alcuni degli usi compatibili: irrigazione aree verdi; pulizia delle aree pavimentate (cortili e passaggi); usi tecnologici relativi a sistemi di climatizzazione attiva; alimentazione delle cassette di scarico dei w.c.. Il volume della vasca di accumulo sarà in funzione: del volume di acqua captabile determinato dalla superficie di captazione e dal valore medio delle precipitazioni; del fabbisogno idrico per l'uso a cui l'acqua recuperata è destinata; del periodo di secca; la vasca di accumulo deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato al sistema disperdente interno alla proprietà (o eventuale tombinatura comunale) per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura “acqua non potabile” secondo la normativa vigente.
- le acque nere/grigie dovranno essere recuperate, opportunamente trattate, per usi compatibili e non idropotabili, limitando lo scarico in rete. Il sistema prevede la predisposizione di idonei sistemi di pre-trattamento (a seconda del tipo di refluo in modo da trattenere solidi, sostanze saponose e materiali vari), pozzetto di ingresso, vasca di fitodepurazione impermeabile, pozzetto di uscita.

Il rispetto delle prescrizioni di cui sopra devono essere dimostrate in sede progettuale e successivamente verificate in sede di agibilità.

ALLEGATO F – COMPENSAZIONE AMBIENTALE DI VALORIZZAZIONE ECOSISTEMICA

1. Il P.G.T. persegue forme di Compensazione Ambientale quale azione di riparazione/risarcimento dei danni causati dalle trasformazioni territoriali, in cui il termine Ambientale è da intendersi, ai fini dell'attività di restituzione dei valori ambientali compromessi, in modo prevalentemente ecologico nelle componenti aria, acqua, suolo e natura.
Nella compensazione ambientale, il consumo di suolo, e l'azione uguale e contraria della rigenerazione ecologica, sono due atti che vanno bilanciati nel tempo, nel luogo e nella forza.
I criteri di correzione da considerare in questo rapporto sono:
 - a. il deficit ecologico che determina la previsione del P.G.T., a sua volta dato da due fattori: il valore di naturalità dell'uso del suolo prima della trasformazione e le destinazioni funzionali che le aree acquisiranno;
 - b. le azioni di mitigazione previste dal progetto;
 - c. l'incremento di naturalità degli interventi di compensazione.

2. La Compensazione ambientale si applica a tutti gli interventi di nuova costruzione previsti nel DdP e nel PdR che sottraggono superfici destinate nello stato di fatto ad attività agricole, e consiste in interventi diretti e contestuali di rilevanza ecologica e/o di incremento della naturalità secondo quanto definito al successivo punto 6, e per un costo documentato non inferiore al 5 % - cinque per cento – del Contributo di Costruzione di cui all' art. 43 della L.R. 12/2005 e s.m.i. – Legge per il governo del territorio.
Gli interventi di nuova costruzione sono definiti all'Art. 27, comma 1, lettera e) della citata L.R. 12/2005 e s.m.i..
Le aree agricole nello stato di fatto sono individuate nella Tav. QC14 - Sistema rurale e dei valori paesaggistici diffusi - sc. 1:6.000.

3. Nel caso in cui non sia possibile operare gli interventi diretti e contestuali di cui al precedente punto, la Compensazione ambientale si intende assolta con il solo versamento del 5 % - cinque per cento – del Contributo di Costruzione di cui all'art. 43 della citata L.R. 12/2005 e s.m.i..
In questo caso le somme percepite dal Comune potranno essere usate esclusivamente dallo stesso per la realizzazione diretta, anche non contestuale, di interventi di rilevanza ecologica e/o di incremento della naturalità, anche con il coinvolgimento dei privati, ed eventualmente in sinergia con altri Enti territoriali per gli stessi interventi che presentano valenza sovracomunale.

4. Gli interventi di rilevanza ecologica e/o di incremento della naturalità si attuano nelle seguenti aree del PdR:
 - a. aree destinate all'attività agricola e forestale di interesse paesaggistico, naturalistico e faunistico;
 - b. fasce relative al reticolo idrografico minore – fascia di rispetto;
 - c. fasce di rispetto cimiteriale;
 - d. fasce di rispetto stradale;
 - e. aree di tutela assoluta dei pozzi pubblici ad uso idropotabile;
 - f. fasce di rispetto dei pozzi pubblici ad uso idropotabile;
 - g. fasce di rispetto del depuratore;Per dette aree, fino all'attuazione degli interventi di rilevanza ecologica e/o di incremento della naturalità sono consentiti gli interventi di cui alle N.A. del PdR e del PdS.

5. Il Comune istituisce il Registro dei terreni destinati alla Compensazione Ambientale di Valorizzazione Ecosistemica, di seguito Registro Compensazione Ambientale.

I Proprietari dei terreni indicati al precedente punto 4., destinati all'attuazione degli interventi di rilevanza ecologica e/o di incremento della naturalità, che intendono destinare gli stessi agli interventi di che trattasi, devono comunicare al Comune la loro disponibilità affinché venga annotata nell'apposito Registro Compensazione Ambientale; l'annotazione avverrà con scrittura privata autenticata da allegarsi in copia al Registro Compensazione Ambientale.

Il Registro Compensazione Ambientale è pubblico e consultabile da chiunque ne faccia domanda.

Il Certificato di destinazione Urbanistica di cui all'art. 32 della legge regionale n. 12/05 e s.m.i. è integrato con le informazioni relative alla disponibilità ad accogliere interventi di rilevanza ecologica e/o di incremento della naturalità, interessanti l'area per la quale è stato richiesto.

Il Registro Compensazione Ambientale è tenuto dal Segretario Comunale, il quale provvede ad aggiornarlo con effetto immediato.

ALLEGATO G - Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde

Consistenza arborea e consistenza arbustiva

I presenti criteri forniscono le indicazioni generali che dovranno essere applicate in sede di progettazione e realizzazione degli interventi previsti nei Piani Attuativi, previsti nel DdP e nel PdR, al fine di migliorare la qualità complessiva degli insediamenti, riconoscendo al verde in ambito urbano funzioni essenziali di natura ecologica e ambientale, estetica e paesistica e di ausilio alla conservazione di un microclima più favorevole.

La Consistenza arborea e quella arbustiva sono determinate nella misura minima nelle relative schede di intervento riferite ai singoli Piani Attuativi, previsti nel DdP e nel PdR.

Il progetto dovrà quindi considerare unitariamente il disegno degli spazi liberi e dei corpi edilizi oggetto di intervento, nonché il loro corretto inserimento nell'intorno.

Per rendere efficace nel tempo la realizzazione degli spazi a verde, la Convenzione del Piano attuativo dovrà prevedere l'obbligo di conservare in perpetuo, a cura e spese del proponente, successori ed aventi causa, le superfici di che trattasi nelle condizioni previste dal progetto approvato, con particolare riferimento alle opere di manutenzione, alla corretta gestione delle superfici e della relativa copertura vegetativa, al loro completo rifacimento. Nel caso in cui il Comune, tramite i propri uffici competenti in materia, verifichi la mancanza nel tempo delle suddette condizioni, provvederà all'emissione al/i proprietario/i di una Ordinanza assegnando un termine non superiore a novanta giorni per ripristinare le condizioni previste dalla convenzione, e riscontrata la eventuale non ottemperanza provvederà alla esecuzione diretta in danno.

Indicazioni generali per gli interventi di realizzazione di spazi a verde

La progettazione degli interventi terrà conto dell'importante valore estetico-percettivo rivestito dagli spazi verdi, che possono contribuire a creare un ambiente gradevole e a migliorare la qualità complessiva degli spazi urbani e periurbani; conseguentemente per la progettazione delle aree verdi si dovrà considerare con attenzione il rapporto con il contesto paesistico, tenendo conto delle indicazioni contenute nella D.G.R. 08.11.2002, n. VII/11045 " Linee guida per l'esame paesistico dei progetti ", con particolare attenzione al trattamento delle superfici libere, alla scelta delle essenze ed alla disposizione delle stesse.

In particolare la sistemazione a verde dovrà avvenire nel:

- rispetto delle regole morfologiche di organizzazione del comparto urbano con mantenimento degli allineamenti consolidati di edifici e recinzioni;
- coerenza con le connotazioni degli spazi verdi limitrofi e adiacenti, privilegiando ad esempio: la continuità di siepi o alberate di delimitazione del lotto ove già consolidate quale connotazione del comparto urbano; il trattamento a giardino in contesti residenziali fortemente progettati e quello a prato e macchie boschive in contesti a connotazione più naturale; la coerenza con le tessiture del territorio rurale, anche in funzione di ricomposizione paesaggistica dei margini urbani, in situazioni di frangia;
- rispetto della riconoscibilità degli elementi verdi connotativi del sistema degli spazi pubblici o rimarcanti presenze culturali e paesaggistiche consolidate, valutando per esempio con attenzione l'introduzione di alberate al fine di evitare di entrare in competizione con filari consolidati e viali alberati eventualmente adiacenti, per non mortificare continuità e riconoscibilità di componenti ad elevato valore simbolico ed identitario del paesaggio;
- salvaguardia e valorizzazione degli elementi verdi connotativi del sistema degli spazi pubblici o rimarcanti presenze culturali e paesaggistiche consolidate, valutando per esempio con attenzione l'introduzione di filari ed essenze ad alto fusto in aree limitrofe a viali alberati, alberate monumentali o rimarcanti particolari con visuali al fine di non mortificare e non compromettere continuità e riconoscibilità di componenti ad elevato valore simbolico ed identitario del paesaggio;

- tutela e valorizzazione di eventuali corsi d'acqua, naturali o artificiali, eventualmente presenti;
- rispetto degli andamenti morfologici del terreno, quale continuità del piano di campagna e rispetto delle scarpate morfologiche;
- tutela e valorizzazione di tutti gli elementi propri della tessitura territoriale storica ancora riconoscibili (canali ed altri elementi dell'idrografia, percorsi, accessi e relativi corredi verdi, manufatti e muretti di delimitazione o accesso agli insediamenti, ecc.)

Il posizionamento delle specie arboree e arbustive, nel rispetto dei limiti dettati dal Codice Civile, dovrà evitare interferenze con la viabilità, la segnaletica stradale e l'illuminazione pubblica, considerando lo sviluppo finale di chiome e radici delle diverse specie impiantate. La selezione delle specie ed il loro posizionamento terrà conto anche delle funzioni di ombreggiamento che possono contribuire al raffrescamento degli ambienti interni.

Qualora l'intervento previsto nei Piani Attuativi, previsti nel DdP e nel PdR, insista su una superficie fondiaria superiore ai 10.000 mq, sarà obbligatorio, relativamente alla progettazione degli spazi verdi, integrare la pratica edilizia con il progetto a firma di un tecnico agronomo-forestale che, oltre a definire l'impianto arboreo, preveda un piano di manutenzione del verde.

Indicazioni specifiche per gli interventi a verde con equipaggiamento arboreo e/o con la realizzazione di quinte arboree perimetrali

• Verde con equipaggiamento arboreo

La superficie interessata dagli spazi verdi deve essere mantenuta libera da impermeabilizzazioni, garantendo la percolazione diretta in falda, e deve essere equipaggiata con copertura vegetazionale arborea e arbustiva.

La progettazione dovrà privilegiare la continuità rispetto ad aree verdi limitrofe e possibilmente inserirsi organicamente nel disegno degli eventuali spazi verdi pubblici; laddove possibile gli spazi privati devono contribuire a costruire anche in ambito urbano una rete connessa di spazi verdi.

Saranno da preferire superfici verdi continue con forme compatte che consentano lo sviluppo e la manutenzione nel tempo delle specie arboree e arbustive impiantate, meglio se prospicienti gli spazi pubblici visibili da viabilità pubblica.

• Quinte arboree perimetrali

Per quinta arborea è da intendersi una sequenza continua di essenze arboree o arbustive realizzate nel rispetto delle tecniche agronomiche.

Le quinte arboree perimetrali dovranno garantire le necessarie condizioni per la conservazione nel tempo delle specie impiantate ovvero la loro pronta sostituzione in caso di decesso.

Tale opzione sarà da preferire per realizzazione di edifici con un maggiore impatto visivo.

Le quinte arboree dovranno essere realizzate lungo i lati perimetrali e comunque lungo tutti i lati prospicienti spazi pubblici o di pubblico accesso.

Le fasce arboree e arbustive dovranno avere una profondità superiore a 3,00 ml.; tali fasce dovranno essere mantenute libere da impermeabilizzazioni al fine di garantire la percolazione diretta in falda.

Elaborati tecnici da predisporre per la realizzazione di spazi verdi

La documentazione da presentare a corredo della proposta di Piano Attuativo, previsto nel DdP e nel PdR, al fine della realizzazione di spazi verdi dovrà essere integrata come segue:

- uno elaborato cartografico con l'indicazione dei suddetti spazi verdi previsti nel Piano attuativo e della loro superficie;
- un elaborato cartografico con indicate al contorno le aree verdi contermini, distinte fra private, e pubbliche o di uso pubblico;
- un elaborato prospettico che illustri l'inserimento paesistico dell'intervento complessivo, con particolare attenzione alla visuale da spazi pubblici o di uso pubblico.