

# **INDICE ELABORATO PR B NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.)**

## **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

pag. 2

### **CAPO I – CONTENUTI ED APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

- Art. 1 – Natura giuridica
- Art. 2 - Elaborati del Piano delle Regole
- Art. 3 - Valore ed efficacia degli elaborati
- Art. 4 - Rinvio ad altre disposizioni

### **CAPO II – DEFINIZIONI**

pag. 4

- Art. 5 - Grandezze urbanistiche
- Art. 6 – Grandezze edilizie
- Art. 7 – Indici urbanistici ed edilizi
- Art. 8 – Destinazioni d'uso
- Art. 9 – Tipi di intervento

### **CAPO III – MODALITA' DI ATTUAZIONE**

pag. 18

- Art. 10 – Strumenti e modalità di attuazione

### **CAPO IV – DISPOSIZIONI GENERALI**

pag. 19

- Art. 11 – Parcheggi pertinenziali
- Art. 12 - Vincoli
- Art. 13 – Disciplina del commercio al dettaglio

## **TITOLO II – ARTICOLAZIONE NORMATIVA DEL TERRITORIO COMUNALE**

pag. 22

### **CAPO V – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

- Art. 14 – Articolazione complessiva del territorio in Ambiti ed aree
- Art. 15 – Aree agro – forestali e di valore paesaggistico ambientale ed ecologico
- Art. 16 – Aggregato urbano
- Art. 17 – Tessuto Urbano Consolidato
- Art. 18 – Nucleo di Antica Formazione
- Art. 19 – Infrastrutture e spazi di uso pubblico e sociale

## **TITOLO III – NORME TRANSITORIE E FINALI**

pag. 67

### **CAPO VI – NORME TRANSITORIE E FINALI**

- Art. 20 - Piani Attuativi vigenti
- Art. 21 – Edifici ed attività in contrasto con il Piano delle Regole
- Art. 22 – Decadenza dei titoli abilitativi
- Art. 23 - Salvaguardia
- Art. 24 - Abrogazioni
- Art. 25 - Dergoghe

# TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

## Capo I. Contenuti ed applicazione del Piano delle Regole

### Art. 1. - Natura giuridica

1.1 - Il “*Piano delle Regole*” (PdR) è atto del “*Piano di Governo del Territorio*” (P.G.T.) che, unitamente al “*Documento di Piano*” (DdP) ed al “*Piano dei Servizi*” (PdS), costituisce il sistema di pianificazione generale del Comune di Golasecca, secondo quanto disposto dalla legge urbanistica regionale “*Legge per il Governo del Territorio*” 11 marzo 2005 n° 12.; tali strumenti sono affiancati:

- dal “*Piano del Paesaggio*”, approvato contestualmente al presente P.G.T.;
- dallo studio geologico, recepito dal DdP e dal presente PdR ed approvato contestualmente ad essi;
- dall'azzonamento acustico.

Il Quadro Conoscitivo da cui si sviluppa il P.G.T. è stato elaborato in modo unitario e coordinato con i Comuni di Sesto Calende e Mercallo, anche in funzione di un processo intercomunale di Valutazione Ambientale Strategica; pertanto tale Quadro Conoscitivo costituisce un testo distinto dagli altri documenti che compongono il P.G.T..

1.2 - Il “*Piano delle Regole*”, avente ad oggetto l'intero territorio comunale non ha termini temporali di validità ed è sempre modificabile con procedura di variante.

1.3 - Le prescrizioni contenute nel presente Piano hanno carattere vincolante e determinano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

### Art. 2. - Elaborati del Piano delle Regole

2.1 - Il “*Piano delle Regole*” del Comune di Golasecca è costituito dai seguenti elaborati:

- Testi:
  - PR A – Relazione (elaborato indicativo)
  - PR B - Norme tecniche di attuazione (N.T.A.) (elaborato con valore prescrittivo)
- Elaborati grafici progettuali (con valore prescrittivo):
  - PR 1 - Articolazione del territorio comunale in Ambiti ed Aree, scala 1: 5.000
  - PR 2 - Articolazione del Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.), scala 1:2000
  - PR 3 - Articolazione del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.), scala 1:1.000
  - PR 4 - Prescrizioni per il Commercio, scala 1:5.000

2.2 - Il Piano delle Regole è da considerare integrato specificamente con i seguenti elaborati ricognitivi del Documento di Piano:

- DP 4 - Vincoli
- DP 5 - Analisi urbana: planimetria generale
- DP 6 - Analisi urbana: nuclei edificati
- DP 7 - Analisi della rete commerciale
- DP 9 - Confronto con pianificazione sovra - comunale

### **Art. 3. - Valore ed efficacia degli elaborati**

- 3.1** - In caso di discordanza fra i diversi elaborati costituenti il “*Piano delle Regole*” prevalgono:
- a) fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
  - b) fra le tavole di Piano e le N.T.A., queste ultime.
- 3.2** - In caso di discordanza fra le definizioni e le prescrizioni contenute nel “*Piano delle Regole*” con quelle di cui al Regolamento Edilizio vigente, prevalgono quelle del presente Piano.
- 3.3** - Le presenti Norme tecniche di Attuazione definiscono i contenuti degli *elaborati prescrittivi* di cui al precedente Art. 2.
- 3.4** - La Relazione del presente Piano delle Regole (elaborato PR A), le analisi contenute nel Documento di Piano (Relazione elaborato PRA, nonché le tavole sopra richiamate) ed il Piano del Paesaggio sono *elaborati indicativi* che hanno valore di conoscenza e forniscono indicazioni volte all’attuazione dei criteri del Piano, come definiti all’interno delle presenti norme.
- 3.5** - Nell’ipotesi in cui si verificasse una sovrapposizione di diverse discipline concernenti una medesima area o una parte di essa, prevale la disciplina più restrittiva.
- 3.6** – Nel presente testo le parole “edificio” e “fabbricato” sono da considerare sinonimi.

### **Art. 4. - Rinvio ad altre disposizioni**

- 4.1** - In conformità ai principi di semplificazione e di economicità dell’attività amministrativa di cui alla legge 7 agosto 1990, n° 241 e successive modifiche ed integrazioni, si rinvia - per quanto non previsto dalle presenti norme - alle disposizioni statali e regionali nonché, in quanto compatibile, alla regolamentazione comunale in materia edilizia e di igiene.
- 4.2** - Si rinvia, in particolare, al Testo Unico dell’Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e s.m.i.), al Testo Unico dell’Espropriazione per Pubblica Utilità (D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e s.m.i.), al “Codice dei beni culturali e del paesaggio” (D. Lgs n° 42 / 2004, come modificato dal D.Lgs. n° 63 / 2008), nonché al Codice della Strada D.Lgs n°285/1992 e s.m.i. e relativo Regolamento di Esecuzione DPR n° 495/1992 e s.m.i. ed al Regolamento Regionale per il Commercio n° 3/2000 e s.m.i..

## Capo II. Definizioni

### Art. 5. - Grandezze urbanistiche

**5.1– Sf: Superficie territoriale (m2):** è la superficie di un'area la cui edificazione è subordinata all'approvazione di un preventivo Piano attuativo (P.A.) o al conseguimento di un Permesso di Costruire Convenzionato (Permesso di Costruire Convenzionato).

E' misurata al lordo:

- della superficie fondiaria;
- della superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e altri servizi, come individuata dal Piano dei Servizi;

E' misurata al netto delle aree relative alle strade pubbliche pre-esistenti.

**5.2 – Sf: Superficie fondiaria (m2):** è la superficie di un'area la cui edificazione è subordinata a modalità attuativa diretta, previo conseguimento di idoneo titolo abilitativo (Permesso di costruire o Denuncia di Inizio di Attività). In particolare, coincide con l'area di pertinenza edificata o edificabile misurata al netto delle aree destinate alla viabilità e ad altri servizi previsti dal Piano dei Servizi e delle strade pubbliche pre-esistenti.

E' misurata al lordo delle aree:

- relative alla viabilità interna e privata di distribuzione e di fruizione dei lotti;
- destinate a parcheggio privato di pertinenza degli insediamenti esistenti o in progetto, anche esterni alle recinzioni ed asservite ad uso pubblico.

L'area di pertinenza può essere costituita da un unico mappale ovvero da più mappali contigui, privi cioè di qualsiasi soluzione di continuità tra gli stessi; sono incluse nell'area di pertinenza anche le aree soggette a servitù di passaggio privato, di elettrodotto e quelle che in genere non siano soggette ad uso pubblico.

**5.3 - S1: Superficie per opere di urbanizzazione primaria (m2):** è la superficie delle aree destinate alle seguenti opere:

- a) Strade e piazze al servizio degli insediamenti;
- b) Strade pedonali;
- c) Spazi di sosta e di parcheggio;
- d) Rete fognaria, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica comprese le cabine secondarie di trasformazione, del gas, del telefono;
- e) Pubblica illuminazione;
- f) Spazi di verde attrezzato.

**5.4 - S2: Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (m2):** è la superficie delle aree destinate alle seguenti opere:

- a) Asili nido;
- b) Scuole materne;
- c) Scuole dell'obbligo (elementari e medie);
- d) Mercati di quartiere;
- e) Attrezzature collettive e civiche, quali ad esempio: centri civici, biblioteche ed attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali;
- f) Attrezzature collettive religiose;
- g) Impianti sportivi di quartiere.

**5.5 - S3:** *Superficie per infrastrutture ed altri servizi (m2):* è la superficie delle aree destinate alle seguenti opere:

- a) Cimitero;
- b) Attrezzature tecnologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti, la captazione e distribuzione idrica, la depurazione delle acque
- c) Impianti sovra comunali di produzione e distribuzione di energia elettrica, metanodotti, impianti di trasmissione telefonica e simili;
- d) Viabilità intercomunale e trasporti pubblici;
- e) Assistenza sociale e sanitaria;
- f) Protezione civile;
- g) Tutte le altre attrezzature di interesse pubblico individuate dal Piano dei Servizi.

**5.6 – Sc:** *Superficie coperta (m2):* è a superficie determinata dalla proiezione su di un piano orizzontale ideale dei fabbricati, al di sopra della quota del terreno  $Q_t$  e definiti dal loro massimo ingombro, con esclusione delle parti aggettanti aperte quali balconi, sporti di gronda, elementi decorativi e simili, se aventi - rispetto al filo esterno del muro perimetrale - un distacco non eccedente ml 1,50. Qualora tali parti eccedano lo sbalzo massimo, esse verranno computate nella superficie coperta (Sc) per la quantità eccedente; tale franchigia di m. 1,50 non si conteggia per le tettoie isolate aventi misure planimetriche lineari inferiori a ml 4, che pertanto si conteggiano per intero.

Le scale esterne, ancorché prive di tamponamento perimetrale, sono sempre computate nella superficie coperta.

Sono incluse nel calcolo della Sc le serre ed i tunnel per le coltivazioni che eccedono la definizione di "coperture stagionali".

Sono esclusi dal calcolo della Sc i maggiori spessori dell'involucro edilizio ai fini di coibentazione termo-acustica di cui alla L.R. n° 26 / 1995, nonché le serre e le logge bio-climatiche di cui all'art. 4 della L.R. n° 39 / 2004, purché limitate ad una larghezza massima lorda di ml 2,00.

**5.7 – Sp:** *Superficie permeabile (m2):* E' la quota di superficie fondiaria né coperta né comunque pavimentata che deve essere mantenuta permeabile, in modo tale da consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche per il ravvenamento della falda freatica, e deve essere sistemata in modo da non provocare l'inquinamento del sottosuolo.

La superficie permeabile Sp deve essere costituita per almeno il 50 % da prato, da orto o da giardino, preferibilmente con piantumazione di alberi o di arbusti.

Nella sistemazione delle aree verdi occorre osservare i seguenti criteri di scelta:

- per le specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
- per le aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
- per il sesto di impianto e la distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti la distanza ottimale, oltre al rispetto della normativa vigente; tali criteri devono essere commisurati allo sviluppo prevedibile della chioma degli alberi e dei cespugli, al fine di conseguire un assetto ottimale dell'ecosistema ed al fine di impedire che essi diventino fattore di alterazione delle condizioni di ventilazione, di soleggiamento, di vista verso ambienti prospicienti.

Le pavimentazioni a prato armato si considerano permeabili all'80 %; le pavimentazioni con masselli di pietra naturale o di calcestruzzo posate su letto di sabbia al 40 %.

Le percentuali di cui al precedente comma possono essere sostituite da calcoli analitici in caso di applicazione di prodotti filtranti innovativi, muniti di idonea certificazione tecnica.

Le costruzioni totalmente interrato, anche se ricoperte con manto erboso, si considerano come superficie non permeabile. Qualora il manto sia di almeno 80 cm sono ammesse all'interno della Superficie permeabile, fino ad un massimo del 20% della stessa.

**5.8 – Sce:** *Superficie di cessione* (m<sup>2</sup>): si riferisce alla superficie interna alle aree soggette a Piano attuativo oppure a Permesso di Costruire Convenzionato, o esterna alle stesse qualora prevista dalla convenzione, che include le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria ed ai servizi essenziali (Sce = S1+S2).

## **Art. 6. - Grandezze edilizie**

**6.1 - QT:** *Quota del terreno* (m): è la quota naturale del terreno in ciascun punto dell'area oggetto di intervento, riferita alla data di adozione del PdR (aprile 2009), come desumibile dalla cartografia di base ovvero da elaborati grafici comprovanti; nell'ambito dei soli Piani Attuativi può essere sostituita dalla "quota zero" di progetto assegnato dai Piani stessi. La rappresentazione delle quote del terreno deve essere agganciata ad uno o più punti esterni all'area oggetto di intervento, facilmente identificabili ed inamovibili, possibilmente su suolo pubblico.

**6.2 - SIp:** *Superficie lorda di pavimento* (m<sup>2</sup>): è la somma delle superfici di ciascun piano dell'edificio, sia esso di sottotetto o interrato, nonché dei soppalchi, al lordo di tutte le murature, interne e perimetrali, e degli elementi verticali.

Sono escluse dal computo della SIp, per i fabbricati ad uso diverso dal produttivo:

- a) le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati, purchè:
  - di altezza interna non superiore a ml 2,50;
  - non emergenti dalla quota del terreno Qt in misura superiore a ml 1,00, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccatto perimetrali;
  - il livello di calpestio non sia, anche solo in parte, fuori terra lungo uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione – per un massimo del 20 % del perimetro del piano interrato - di rampe, di scale e di viabilità privata di accesso ai piani interrati;
- b) le superfici dei piani sottotetto o di loro parti con altezza interna massima inferiore a ml 1,90, misurata come specificato al successivo punto 7:
  - le scale di accesso di uso comune, nonché gli androni ed i passaggi, negli edifici costituiti da almeno quattro unità immobiliari. La superficie a piano-terra di tali spazi è esclusa dal computo della SIp in misura non eccedente l'estensione della proiezione orizzontale del massimo ingombro dei piani sovrastanti;
  - le superfici degli spazi comuni destinati al ricovero di biciclette, di motocicli, di carrozzine per bambini e di mezzi di trasporto per persone fisicamente inabili, compresi i relativi spazi di accesso, fino ad un massimo del 4 % della SIp residenziale dell'intero fabbricato;
- c) le superfici degli spazi coperti ma aperti almeno per il 50 % del perimetro (non computando pilastri e colonne isolati) realizzati in forma di balcone, di terrazzo, di cavedio, di loggia, di porticati, per la parte non eccedente il 30 % della SIp totale. Qualora la superficie complessiva eccedesse il 30 % della SIp totale, verrà computata come SIp la sola quota eccedente;
- d) porticati pubblici o ad uso pubblico, se non superano il 30 % della SIp;
- e) le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, realizzate in sottosuolo o in soprasuolo, comprese quelle di accesso e di manovra (costituite come pertinenza di immobili o di unità immobiliari) nei limiti delle quantità minime prescritte dal successivo art. 13;
- f) i maggiori spessori dell'involucro edilizio ai fini di coibentazione termo - acustica di cui alla L.R. n° 26 / 1995, nonché le serre e le logge bio-climatiche di cui all'art. 4 della L.R. n° 39 / 2004, purché limitate ad una larghezza massima lorda di ml 2,00. le serre e le logge bio-climatiche di cui all'art. 4 della L.R. n° 39 / 2004, purché limitate ad una larghezza massima lorda di ml 2,00;
- g) le cabine elettriche, del gas e telefoniche e gli impianti di depurazione delle acque;
- h) gli edifici o le porzioni di essi, per i quali sia stata a suo tempo presentata domanda di sanatoria ai sensi della Legge n° 47 / 1985 e s.m.i., sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato rilasciato il condono.

**6.3 - SV:** *Superficie di vendita delle attività commerciali (m<sup>2</sup>):* ai sensi dell'art. 4 del D.Lvo n° 114 / 1998, nell'ambito degli esercizi commerciali la Superficie di Vendita SV è la parte della Superficie Utile Netta (come definita dal D.M. 10.05.1977) effettivamente destinata alla vendita (compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili) ed esclusa quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

La SV deve essere calcolata comunque in misura non inferiore al 50 % della Superficie Lorda di Pavimento a destinazione commerciale dell'insediamento, al netto delle superfici accessorie a disposizione dei consumatori, di cui all'art. 38, comma 3, del Regolamento regionale n° 3 / 2000: gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta automezzi (anche coperte) ed i relativi corselli di manovra; si applica inoltre la riduzione contabile al 10% della superficie effettiva di cui al comma 4 di tale articolo per la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e/o a consegna differita: mobili, autoveicoli, legnami, materiali edili e simili.

**6.4 - V:** *Volume (m<sup>3</sup>):* si calcola come prodotto della Slp di ogni piano per l'altezza virtuale di ml 3.

**6.5 -Vt:** *Volume tecnico:* si riferisce ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature degli impianti tecnici (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, fognario, di raccolta e di sgombero delle immondizie, ecc.) ad esclusivo servizio dell'edificio.

A titolo puramente esemplificativo sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, i vani di espansione dell'impianto termico, le centrali termiche, le unità di trattamento dell'aria, le centraline elettriche e telefoniche, le canne fumarie di ventilazione; gli impianti per l'utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili e per il risparmio energetico, nonché altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta.

**6.6 - H:** *Altezza dei fabbricati (m):* E' la massima distanza, misurata in verticale, per ogni singolo corpo di fabbrica (cioè fabbricato o parte di fabbricato servita da un singolo sistema di distribuzione verticale, scale e/o ascensore) calcolata tra:

- il più basso dei seguenti punti: piani di pavimento che costituiscono SLP, oppure intersezione con la quota del terreno QT;
- il più alto dei seguenti punti: pavimentazioni delle strutture soprastanti i piani che costituiscono SLP, qualora l'intradosso del colmo del tetto non sopravanzi di oltre ml 1,90 – al lordo delle travi - la quota delle pavimentazioni suddette; in presenza di sottotetti di maggior altezza, si considera il più alto dei punti di intradosso del colmo del tetto;
- non si considerano le sporgenze tecniche, quali gli extra-corsa degli ascensori.

**6.7 - Hs:** *Altezza dei sottotetti:* in caso di recupero dei sottotetti, pregresso o futuro, si considerano inoltre le seguenti grandezze:

**6.7.1 – Hsc:** *Altezza interna del sottotetto:* E' la massima distanza, misurata in verticale, dal punto più basso del pavimento di ogni locale del sottotetto ed il più alto dei punti di intradosso del colmo del tetto nel locale stesso;

**6.7.2 - Hsi:** *Altezza di imposta del tetto:* E' la massima distanza, misurata in verticale, dal punto più basso del pavimento di ogni locale del sottotetto ed il più alto dei punti di intersezione interna tra le pareti perimetrali - esclusi abbaini e timpani – e le falde di copertura.

**6.8 - Sg:** *Sagoma (m<sup>3</sup>):* ai fini dell'applicazione degli art. 27.1/e e 42.1 della L.R. n° 12 / 2005, nonché dell'art. 22.2 del D.P.R. n° 380 / 2001, si definisce come Sagoma del fabbricato il solido geometrico racchiuso tra la proiezione verticale del perimetro della Superficie Coperta (al netto degli sporti in franchigia), a partire dal piano più basso che costituisce SLP, fino all'intersezione con la più alta struttura di copertura.

**6.9 - D: Distanze (mt):** sono le distanze tra i fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà; negli Ambiti e nelle aree in cui non sono indicate le distanze minime agli articoli da 15 a 18, si applicano esclusivamente il Codice Civile ed il Codice della Strada.

**6.9.1 - Df: Distanza fra fabbricati:** è la distanza minima, calcolata a raggio in proiezione orizzontale, tra ogni punto dei perimetri della Superficie Coperta (SC) dei fabbricati interessati; si applica alle pareti finestrate, considerando come tali quelle dotate di vedute, ai sensi dell'art. 900 e seguenti del Codice Civile, con le seguenti specificazioni per interventi interessanti il patrimonio edilizio pre - esistente al PdR; per le pareti non finestrate la distanza – se minore dell'indice Df - non deve essere comunque inferiore all'altezza H del fabbricato più alto.

In caso di costruzione in aderenza la distanza tra le vedute è regolata esclusivamente dal Codice Civile; nel caso in cui la costruzione preesistente sul fondo *finitimo* attiguo abbia distanza dai confini DC inferiore a quella prescritta dalle norme di Piano, ogni nuovo intervento dovrà rispettare comunque le distanze prescritte dalle stesse norme. E' possibile rispettare la sola distanza DC in subordine ad impegno reciproco trascritto a non aprire vedute su ambedue le pareti antistanti e purché la distanza non sia inferiore all'altezza H del fabbricato più alto.

Per i fabbricati pre - esistenti a distanza dai confini (DC) non regolare, sono ammessi sopralti solo nel rispetto dell'indice di Distanza tra fabbricati DF.

In caso di fabbricati collegati da tettoie o da altri elementi che costituiscono SC e non SLP, la distanza DF non si computa qualora la SC di collegamento abbia dimensione (ortogonale alla direzione della distanza minima tra i fabbricati) non minore di ml 6,00, al lordo della franchigia (salvo che la lunghezza della confrontanza tra i fabbricati sia minore di ml 6,00).

**6.9.2 - Dc: Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà:** è la distanza minima, calcolata a raggio in proiezione orizzontale, tra la SC dell'edificio o del manufatto ed il confine; non si applica in presenza di atto di servitù con la proprietà confinante, regolarmente trascritto, che preveda la possibilità di costruzione in aderenza oppure il rispetto del precedente indice DF (distanza tra fabbricati) ed in ogni caso in cui pre - esista una costruzione con parete non finestrata a confine nel lotto adiacente per il tratto confinante, anche se la costruzione preesistente è di altezza inferiore al fabbricato in progetto.

**6.9.3 - Ds: Distanza degli edifici dalle strade:** rappresenta la distanza minima, calcolata a raggio in proiezione orizzontale, tra la SC dell'edificio o del manufatto ed il ciglio stradale ed il confine stradale esistente o di progetto (aree S1), definito ai sensi dell'art. 3 d/10 del vigente Codice della Strada.

**6.10 - Bf: Bassi fabbricati:** Sono i corpi edilizi accessori che non sporgono più di ml 2,50 dal punto più basso del terreno naturale all'estradosso della soletta; in caso di soprastante copertura inclinata (comunque non superiore a 30°), il colmo del tetto non può sopravanzare di oltre ml 1,50 la quota di tale estradosso. Per i "Bassi fabbricati" non si applicano gli indici Dc e Df, bensì esclusivamente le norme del Codice Civile, a condizione che il fronte del basso fabbricato rivolto verso il fondo *finitimo* non superi in alcun punto l'altezza di ml 3,00, calcolata dalla quota naturale del terreno Qt del fabbricato in progetto.

## Art. 7.- Indici urbanistici ed edilizi

**7.0** - Per indici urbanistici ed edilizi si intendono i massimi valori ammessi dal PdR-per l'edificazione nelle diverse zone, in riferimento a specifici parametri.

Negli ambiti soggetti a Piano Attuativo oppure a Permesso di Costruire Convenzionato l'edificabilità territoriale o fondiaria massima può essere espressa in valore assoluto con l'indicazione della S<sub>lp</sub> da realizzare.

Gli indici urbanistici ed edilizi sono quelli di seguito specificati.

**7.1 - It:** *Indice di edificabilità territoriale* (m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>): esprime il rapporto massimo ammissibile tra la superficie lorda di pavimento realizzabile e la superficie territoriale (S<sub>lp</sub> / S<sub>t</sub> = It).

**7.2 - If:** *Indice di edificabilità fondiaria* (m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>): esprime il rapporto massimo ammissibile tra la superficie lorda di pavimento realizzabile e la superficie fondiaria (S<sub>lp</sub> / S<sub>f</sub> = If).

**7.3 - Ic:** *Indice di copertura* (%): esprime il rapporto massimo ammissibile percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

**7.4 - Ip:** *Indice di permeabilità* (%): esprime il rapporto minimo ammissibile percentuale tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria.

## Art. 8. - Destinazioni d'uso

**8.0** - Ai fini dell'applicazione delle presenti N.T.A. le destinazioni d'uso sono classificate e articolate in raggruppamenti funzionali e definiscono, per ciascuna parte del territorio, gli usi consentiti; il "*Piano delle Regole*" identifica:

- h) la destinazione "*principale*", in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto e / o in quanto rappresenta la vocazione dell'area che il Piano delle Regole intende confermare ed incentivare;
- i) le destinazioni "*non ammissibili*" e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale ovvero con quelle accessorie.

**8.1 - R:** *Usi residenziali:* abitazioni e relativi accessori (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette e carrozzine, ecc.) nonché spazi ed attrezzature di uso comune inseriti negli edifici residenziali; sono incluse le residenze collettive (es. comunità-alloggio) che non risultino definite come attività alberghiere né come servizi pubblici od attività sociali private.

**8.2 - C - Usi commerciali:**

**8.2.1 - CA:** *Attività di commercio al dettaglio di vicinato e relativi depositi*, inclusi i centri di telefonia in sede fissa, di cui all'art. 98 bis della L.R. 12/05; a tale destinazione si considerano assimilate le attività para – commerciali ed artigianali di servizio locale e di servizio alle persone, qualora svolte in unità immobiliari di S.L.P. inferiore a 200 mq.: Rientrano in questa categoria: i servizi resi dalle agenzie di viaggio, dai tour - operator, comprensivi delle servizi di prenotazione e delle attività connesse; le attività di intrattenimento e di divertimento; le attività riguardanti lotterie, scommesse, case da gioco; le attività di noleggio, delle scuole guida nonché ogni altra attività di servizi per la persona. A titolo indicativo sono comprese: le attività di acconciatore, estetista, centri di abbronzatura, laboratori di lavorazione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, internet center, ecc. ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano

purché prevedano l'accesso diretto del pubblico. In caso contrario verranno classificate come "attività produttive".

**8.2.2 - CB:** Attività di commercio al dettaglio svolta in medie strutture di vendita, e relativi depositi, ivi compresi i centri commerciali articolati in più esercizi, ai sensi dell'art. 4/g del D.lvo 114/98 e conseguenti norme regionali; in tutto il territorio comunale tali attività sono limitate a 600 m2 max di Superficie di Vendita (fatti salvi esercizi preesistenti di superficie maggiore) e sono escluse attività di grande Distribuzione (ovvero con Superficie di vendita superiore a 1.500 m2);

**8.2.3 - CC:** Attività di commercio all'ingrosso e relativi depositi;

**8.2.4 - CD:** Attività di somministrazione di alimenti e bevande (con esclusione di quelle annesse alle attrezzature ricettive) e relativi depositi;

**8.2.5 - CE:** Discoteche o sale da ballo con superficie coperta inferiore a 600 mq. (in tutto il territorio comunale tali attività sono limitate a 600 m2 max di Superficie Coperta)

I Permessi di Costruire e le Denunce di Inizio Attività per le destinazioni commerciali CA e CB, escluse le attività para – commerciali e artigianali di servizio, devono essere contestuali alle specifiche Autorizzazioni commerciali.

L'insediamento di nuove attività CB commerciali di media distribuzione e CE discoteche, ove ammesse nei limiti sopra indicati, è comunque subordinato a Piano Attuativo oppure a Permesso di Costruire Convenzionato, con l'assoggettamento ad uso pubblico di dotazioni urbane nella misura di 1,5 m2 ogni m2 di SLP, da destinare in prevalenza a parcheggi pubblici alberati; l'Amministrazione Comunale può consentire la monetizzazione fino a metà dello standard dovuto.

**8.3 - D:** Usi direzionali: Rientrano in questa categoria le seguenti attività:

- finanziarie e assicurative;
- immobiliari;
- di servizi, di informazione e di comunicazione (attività editoriali, telecomunicazioni, elaborazione dati, servizi di informatica, produzione cinematografica, televisiva e radiofonica, ecc.);
- professionali, scientifiche e tecniche;
- di trasporto, di noleggio, di agenzie di viaggio, di servizi di supporto alle imprese.

**8.4 - T:** Usi turistici: attività turistico - ricettive

**8.4.1 - TA:** Turistico alberghiero e para-alberghiero - (alberghi, pensioni, residence, ostelli), strutture ricettive turistiche alberghiere complementari;

**8.4.2 - TB:** Campeggi - aziende ricettive all'aria aperta (campeggi e villaggi turistici) come definite e regolate dalla L.R. n° 15 / 2007: la destinazione TB è ammessa solo nell'area dell'attuale campeggio, all'interno dell'Ambito di Trasformazione TR 1.

**8.5 - P:** Produttivi extra – agricoli:

**8.5.1 - PE:** Usi produttivi extra – agricoli incompatibili con la residenza: rientrano in questa categoria le attività produttive industriali e artigianali, quali:

- industrie e artigianato produttivo;
- industrie insalubri;
- trasporto e magazzinaggio;
- uffici integrati nell'uso produttivo;
- laboratori scientifici di ricerca e centri di analisi, di progettazione, di formazione e di istruzione, archivi, mense, infermerie, uffici, esposizioni e vendita diretta dei propri prodotti, qualora siano asserviti all'unità produttiva alla quale sono integrati e nel limite massimo del 30 % della propria Slp.

Le industrie insalubri di Prima Classe ai sensi del D.M. 05 / 09 / 1994 non sono comunque ammesse all'interno del perimetro del Centro Edificato ex L. n° 865 del 1971; quelle esistenti non possono essere ampliate né ristrutturate.

**8.5.2 - PR:** *Attività produttive extra – agricole compatibili con la residenza:* con apposito Regolamento il Consiglio Comunale individua tali attività, con riferimento principalmente a:

- n° max di addetti per unità locale;
- portata e frequenza max dei mezzi di trasporto di merci in entrata ed in uscita;
- assenza di emissioni in atmosfera e di scarichi di acque usate nel ciclo produttivo;
- emissioni acustiche.

**8.6 - A:** *Usi agricoli:* rientrano in questa categoria tutti gli usi indicati dall'art. 59.1 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono comunque esclusi gli allevamenti zootecnici intensivi ai sensi delle vigenti leggi, che vanno classificati tra le destinazioni produttive.

**8.7 - S:** *Usi sociali pubblici o convenzionati:* rientrano in questa categoria:

- le attività istituzionali degli enti pubblici;
- gli altri servizi, come definiti nella normativa del Piano dei Servizi;
- i servizi privati convenzionati che svolgono funzioni assimilabili a quelle dei servizi pubblici.

**8.8 - SP:** *Usi sociali privati:* comprendono attività private di carattere sociale, non comprese nella precedente categoria, quali:

- parcheggi coperti ed autosilos, impianti privati aperti al pubblico per il ricovero e la custodia a pagamento di autoveicoli;
- attrezzature culturali, sanitarie ed assistenziali; scuole, sedi di associazioni culturali, politiche, sportive, ricreative, ecc.; biblioteche, musei, locali per esposizioni temporanee di prodotti artistici, ecc.; centri e comunità assistenziali, case di cura e di riposo nonché presidi sanitari, ecc.;
- attrezzature sportive, impianti per la pratica di ogni tipo di sport;
- attrezzature per lo spettacolo, teatri, cinematografi, ritrovi ed attrezzature per lo svago ed il tempo libero, ecc..

**8.9 – RL:** - *Usi religiosi:* (RL): attrezzature per il culto e per servizi religiosi, come definite dagli artt. 70 e 71 della L.R. n°12 / 2005, ivi compresi gli oratori, con estensione alle confessioni che non hanno ancora stipulato una convenzione con lo Stato.

## **Art. 9. - Tipi di intervento**

**9.1 – ael:** **attività edilizia libera** : nel rispetto delle normative di settore, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, della sicurezza del cantiere (D.Lgs n° 626 / 1994 - D.Lgs n° 494 / 1996 – D.Lgs n° 528 / 1999), della sicurezza degli impianti, delle disposizioni del DLgs n° 42 / 2004 in materia di beni culturali e paesaggistici e di tutela dei Parchi (L. n°394 / 1991 e L.R. n° 86 / 1983) e delle aree di interesse ambientale (DGR 18/07/2007 n° 8/5119 ed i provvedimenti in essa richiamati – BURL n° 33 del 14/08/2007 - 1° Suppl. Straordinario), possono essere svolti senza titolo abilitativo gli interventi di Manutenzione Ordinaria, di cui al successivo comma 9.2.1, ed i seguenti ulteriori, definiti dall'art. 33 della L.R. n°12 / 2005 e s.m.i.:

- interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche, che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la Sagoma dell'edificio, di cui all'art. 6.8;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o che siano eseguite in aree esterne al centro abitato;

- realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura, esclusi comunque i tunnel che abbiano dimensioni tali da consentire la presenza lavorativa di persone;
- strutture temporanee di cantiere, nonché l'installazione di depositi di Gas di Petrolio Liquefatti (GPL) di capacità complessiva non superiore a 13 mc, ai sensi dell'art. 17 del D.lgs n° 128 / 2006.

## **9.2 – rec - interventi di recupero edilizio:**

**9.2.1 – mo:** *Interventi di manutenzione ordinaria:* sono di manutenzione ordinaria gli interventi così definiti dall'art. 27/1/a della L.R. n°12 / 2005:

**9.2.1.1.** - A titolo esemplificativo, rientrano in tale definizione:

- a) le opere di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture interne delle costruzioni (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi);
- b) le opere di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) e di altri elementi minori, semprechè vengano conservate le caratteristiche morfologiche esistenti:
  - rifacimento e coibentazione di manto di copertura e di piccola orditura, anche con la modifica dei materiali, compresi grondaie, pluviali e comignoli;
  - pulitura e rifacimento di intonaci e/o loro tinteggiatura anche con la modifica del colore;
  - sostituzione di infissi, di serramenti, di ringhiere e di inferriate anche con la modifica dei materiali;
  - posa di tende pertinenziali a fabbricati;
  - riparazione di balconi e di terrazzi;
- c) le opere necessarie a riparare parti delle strutture e delle coperture (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto), compresi:
  - rinforzo delle strutture portanti orizzontali anche con putrelle, con reti elettrosaldate e con getti di calcestruzzo armato;
  - rifacimento di vespai e di scannafossi;
  - riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari;
- d) le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti igienici e tecnologici esistenti e relative strutture e volumi esistenti (impianti elettrici, di riscaldamento e di condizionamento, del gas, idrici, impianti ed apparecchi igienico-sanitari, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti ed impianti di trattamento, di allontanamento e di depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi);
- e) le opere necessarie a riparare, a sostituire oppure a modificare le murature non portanti, comprese:
  - apertura e chiusura di vani di porta all'interno di singole unità immobiliari;
  - costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie, come la formazione di nicchie e di muretti;
  - inserimento e spostamento di pareti mobili;
- f) gli adeguamenti tecnologici e funzionali degli impianti produttivi (industriali, artigianali, commerciali, agricoli) che non comportino modificazioni alla morfologia delle costruzioni, comprese:
  - riparazione, sostituzione ed adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;

- riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempre che non comportino modifiche dei locali né aumento delle superfici utili e coperte;
- realizzazione di costruzioni poste sopra o sotto il livello di campagna, atte a proteggere apparecchiature ed impianti, e di spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- realizzazione di passerelle in metallo oppure in conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni;
- realizzazione di basamenti, di incastellature di sostegno, di apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;
- g) gli allacciamenti alle reti tecnologiche e gli spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti per abitazioni uni e bi - familiari;
- h) la manutenzione ed il rinnovamento del patrimonio arboreo, compresi:
  - abbattimento di singole piante e di filari;
  - modifica di giardini;
- i) la sistemazione delle aree esterne di pertinenza dei fabbricati, compresi:
  - sostituzione di pavimentazioni;
  - posa di manufatti ornamentali e di arredo di giardini, di cortili, di patii e di cavedi;
- l) l'allestimento di feste e di manifestazioni temporanee di interesse ricreativo, culturale, sociale, sportivo, politico, religioso, con le relative strutture provvisorie, purché inserite nell'ambito della programmazione comunale;
- m) la posa di monumenti funebri nell'ambito cimiteriale.

**9.2.1.2** - In ogni caso gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comprendere modificazioni al numero ed all'estensione dei vani ed agli accessi ai bagni ed anti - bagni.

**9.2.2 - ms: Interventi di manutenzione straordinaria:**

**9.2.2.1** - Sono di manutenzione straordinaria gli interventi così definiti dall'art. 27/1/b della L.R. n° 12 / 2005.

**9.2.2.2** - A titolo esemplificativo, rientrano in tale definizione:

- a) il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate alle strutture anche portanti delle costruzioni stesse quali muri di sostegno, architravi e solette, scale e rampe e, in generale, strutture verticali ed orizzontali;
- b) il rifacimento totale della copertura, anche con materiali diversi dai preesistenti;
- c) le opere di parziale modifica delle aperture verso l'esterno e di cambiamento della tinteggiatura e delle decorazioni esterne;
- d) l'aggiunta o la modifica di balconi che non comportino aumento contabile della Superficie Coperta;
- e) le modifiche interne realizzate con pareti mobili ed i sopralci in metallo, legno, aventi consistenza di arredo;
- f) la posa di cartelli pubblicitari e di insegne nell'ambito di fabbricati o di elementi pertinenziali;
- g) la posa di tende e di tendoni (escluse quelle di cui al punto b dell'elenco degli interventi di manutenzione ordinaria);
- h) le manifestazioni temporanee di interesse ricreativo, culturale, sociale, politico, religioso con le relative strutture provvisorie non inserite nella programmazione comunale;
- i) la sostituzione di infissi esterni e di serramenti o di persiane con serrande, con modifica di materiale o di tipologia di infisso;

- l) la realizzazione di costruzioni poste sopra o sotto il livello di campagna, atte a proteggere apparecchiature ed impianti e di spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti, per abitazioni plurifamiliari;
- m) la realizzazione di passerelle in metallo oppure in conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni interrato;
- n) la realizzazione di basamenti, di incastellature di sostegno, di apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti per abitazioni plurifamiliari;
- o) la realizzazione e l'adeguamento di opere accessorie e pertinenziali che non comportino aumento di volumi o di superfici utili, nonché la realizzazione di volumi tecnici, quali centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza, canne fumarie, interventi finalizzati al risparmio energetico;
- p) la formazione di vespai e di scannafossi.

**9.2.2.3** - Gli interventi di "*manutenzione straordinaria*" in costruzioni destinate ad attività produttive (industriali, artigianali, commerciali, terziarie ed agricole) riguardano le opere di natura statica, igienica e funzionali eccedenti la "*manutenzione ordinaria*" di cui al precedente art. 10.2.1 e necessarie per conservare ed integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano e dell'ambiente circostante, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento, ovvero della superficie coperta.

### **9.2.3 - rc: Interventi di restauro e di risanamento conservativo:**

**9.2.3.1** - Sono di restauro e di risanamento conservativo (abbreviazione: "restauro") gli interventi così definiti dall'art. 27/1/c della L.R. n°12 / 2005.

**9.2.3.2** - Le modifiche distributive ammesse negli interventi di restauro possono comportare la variazione dei confini e del numero delle unità immobiliari qualora il risultato dell'intervento sia complessivamente limitato a non più di 3 unità immobiliari e comunque la variazione del numero di unità immobiliare sia limitata ad una in più o in meno.

**9.2.3.3** - Qualora il recupero di vani già accessori o rurali sia ammesso dagli strumenti urbanistici, è classificato all'interno delle operazioni di restauro e di risanamento conservativo a condizione che sia finalizzato al completamento funzionale delle unità immobiliari residenziali preesistenti e non determini:

- l'aumento del numero delle unità immobiliari oltre il suddetto massimo complessivo di 3;
- l'ampliamento in misura superiore al 20 % della Superficie Lorda di Pavimento nel complesso dell'intervento di recupero.

**9.2.3.4** - Tali operazioni non devono comunque comportare una diminuzione della superficie disponibile e necessaria per autorimesse.

**9.2.3.5** - In particolare sono classificati come "restauro scientifico" gli interventi che si limitano al ripristino dei caratteri originali delle costruzioni e relative pertinenze (strutture verticali ed orizzontali; scale, androni, logge e portici; finiture ed elementi decorativi esterni ed interni) ed agli adeguamenti tecnologici e sanitari per il rispetto di specifiche norme sopravvenute.

#### **9.2.4 - re:** *Interventi di ristrutturazione edilizia:*

**9.2.4.1** - Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi così definiti dall'art. 27/1/d della L.R. n° 12 / 2005.

**9.2.4.2** - Sono compresi nella Ristrutturazione Edilizia anche gli interventi di ampliamento della SLP all'interno della Sagoma dei fabbricati (vedi art. 6.2. e 6.8 delle presenti N.T.A.) e gli interventi di recupero dei sottotetti di cui agli artt. 63 e 64 della L.R. n° 12 / 2005, quando ammessi nelle successive norme di Ambito e di area.

**9.2.4.3** - Gli incrementi di SLP, anche interni alla Sagoma, realizzati nel contesto degli interventi di "ristrutturazione edilizia" devono rispettare gli indici di Ambito e di area.

**9.2.5 - ri:** *Interventi di ristrutturazione edilizia mediante ricostruzione:* nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono denominati di "ristrutturazione edilizia mediante ricostruzione" quelli consistenti nella demolizione e nella ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente (fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'eventuale adeguamento alla normativa antisismica), anche mediante traslazione, ma nell'ambito delle aree già asservite al fabbricato preesistente e comunque nel medesimo Ambito od area, e nel rispetto di tutti i correlativi indici e parametri.

#### **9.2.6 - vd:** *Interventi di variazione della destinazione d'uso:*

**9.2.6.1** - Sono di variazione della classe di destinazione d'uso gli interventi volti - anche senza l'esecuzione di opere edilizie - a trasferire un immobile o una unità immobiliare, o comunque una superficie lorda di pavimento superiore a 25 m<sup>2</sup>., da una all'altra delle classi di destinazione d'uso definite dal precedente art. 8; la disciplina dei mutamenti di destinazioni d'uso è definita dall'art. 52 della L.R. n° 12 / 2005, salvo quanto di seguito specificato.

**9.2.6.2** - Le destinazioni d'uso verso cui sono ammesse le variazioni sono specificate nelle norme relative alle singole aree ed ambiti, cui al successivo Titolo 2°.

**9.2.6.3** - Ai sensi dell'art.51 della L.R. n° 12 / 2005, si considerano variazioni di destinazione d'uso che comportano aumento o diminuzione del fabbisogno di standard quelle che trasferiscono porzioni di immobili superiori a 150 m<sup>2</sup>. di SLP da uno all'altro dei gruppi di destinazioni d'uso (definite dal precedente art. 8). Per tali interventi la cessione o monetizzazione delle aree a standard, al di fuori dei Piani Attuativi, avviene comunque con franchigia dei primi 150 m<sup>2</sup>. di SLP e solo quando gli interventi riguardino fabbricati realizzati dopo l'adozione del presente PdR, oppure trasformati con interventi gravati da contributi concessori, sempre dopo tale data.

**9.2.6.4** - Ai sensi dell'art.51 della L.R. n° 12 / 2005, se tali variazioni di destinazione d'uso avvengono senza opere edilizie, oppure con sole opere di manutenzione ordinaria, interferiscono con il fabbisogno di standard solo qualora prevedano la formazione o l'ampliamento di esercizi di vendita di media distribuzione (CB), nonché di esercizi di vendita all'ingrosso (CC), di somministrazione di alimenti e di

bevande (CD), nonché turistico alberghieri (TA), secondo le definizioni di cui al precedente art. 8.

### **9.3 – teu: Interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica**

**9.3.1 - nc:** *Interventi di nuova costruzione:* sono di nuova costruzione gli interventi così definiti dall'art. 27/1/e della L.R. n° 12 / 2005, ad esclusione pertanto di quanto definito come "pertinenza" nel successivo punto 10.3.2.

**9.3.1.1 - amp:** *Interventi di ampliamento:* tra gli interventi di nuova costruzione, sono denominati "di ampliamento" gli interventi che – anche mediante ricostruzione – ne aumentano la SLP e la SC al di fuori della sagoma esistente, fino ad un massimo del 100 %, fatte salve le quantità di incremento massime e minime definite per le singole zone; tra gli interventi di ampliamento si distinguono:

**9.3.1.2 - amp-m:** *ampliamenti minimi*, consentiti per soddisfare esigenze primarie dei fabbricati esistenti;

**9.3.1.3 - amp-M:** *ampliamenti Massimi*, subordinati alla riqualificazione complessiva dei fabbricati esistenti quantomeno sotto i profili energetico ed ecologico;

**9.3.1.4** – Interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune.

**9.3.1.5** – La realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato.

**9.3.1.6** – L'installazione di manufatti leggeri , anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.

**9.3.1.7** – Gli interventi pertinenziali di cui al successivo art. 9.3.2.

**9.3.1.8** – La realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per le attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato.

### **9.3.2 - per:** *Interventi di pertinenza ed accessori:*

**9.3.2.1** - Sono di pertinenza gli interventi volti ad ampliare o modificare la dotazione di un immobile in materia di accessori, manufatti ed impianti tecnologici complementari anche mediante modifiche della sagoma edilizia e/o della superficie coperta o pavimentata, a condizione che non determinino un aumento del Volume o della Superficie Lorda di Pavimento (come definiti dall'art. 6 delle presenti N.T.A.), che non influiscano sui criteri di calcolo del contributo di costruzione e che si esplicino nell'ambito del lotto edificato.

**9.3.2.2** - Tali interventi, in prossimità dei fabbricati, sono ammessi anche su lotti contigui classificati in altre aree ed ambiti e su aree assoggettate a Piani Attuativi. Rientrano pertanto tra gli interventi di pertinenza, se non già classificati come interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria nei precedenti punti 10.2.1. e 10.2.2:

- impianti tecnici esterni;
- locali per impianti tecnici, cantine e autorimesse interrato (o comunque in deroga dal calcolo del volume);
- scale esterne, balconi, terrazzi e porticati;
- serre, tettoie, canili, voliere; vetrine, insegne;
- recinzioni;
- sistemazioni delle aree scoperte a giardino, cortile, parcheggio, manufatti ornamentali, cappelle, fontane;
- piccoli impianti sportivi scoperti ad uso privato (tennis, bocce, piscine scoperte, ecc.);
- darsene, moli, pontili, boe ed altri manufatti su aree demaniali costiere in concessione.

**9.3.2.3** - Gli interventi di pertinenza devono rispettare il rapporto di copertura  $I_c$  indicato dalle schede urbanistiche delle singole zone nonché il rapporto di superficie permeabile  $I_p$ ; l'incremento di Superficie Coperta determinato dall'insieme degli interventi di pertinenza non può superare il 50 % della SC del fabbricato principale.

**9.3.3 - sco:** *Interventi relativi ad aree scoperte:*

**9.3.3.1** - Sono definiti come interventi relativi ad aree scoperte quelli, non compresi nel precedente punto 9.3.2. (pertinenze), che comportino trasformazione del suolo senza esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo, quali : scavi e reinterri, depositi di materiale od esposizioni di merci a cielo libero, impianti per attività produttive all'aperto.

**9.3.3.2** - Gli allestimenti di aree per attività turistico - ricettive all'aperto (campeggi e villaggi turistici) sono assimilati a nuova costruzione.

**9.3.4 - ru:** *Interventi di ristrutturazione urbanistica:* sono di ristrutturazione urbanistica gli interventi così definiti dall'art. 27/1/f della L.R. n° 12 / 2005.

**9.3.5 - de:** *Interventi di demolizione:* sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia la utilizzazione successiva dell'area risultante. Le demolizioni parziali da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per l'intervento del quale fanno parte.

## Capo III. Modalità di attuazione

### Art. 10. - Strumenti e modalità di attuazione

**10.1** - Al di fuori dell'Attività edilizia libera e di quella consistente nella realizzazione di opere pubbliche - ove trova applicazione quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale - il presente "Piano delle Regole" si attua mediante modalità attuative indirette e modalità attuative dirette; più precisamente:

- *Modalità attuative indirette*: Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, prescritti dal Piano o proposti dai privati, comprensivi di tutti gli strumenti urbanistici esecutivi previsti dalla legislazione vigente (Piani di Recupero, ecc.);

- *Modalità attuative dirette*:

- *Permesso di costruire e Denuncia di Inizio di Attività (D.I.A.)*, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;
- *Permesso di Costruire Convenzionato (P.C.C.)*, nei casi previsti dalle norme del presente Piano;
- *Permesso di Costruire ex art. 60 della L.R. n° 12 / 2005*, nelle aree destinate all'agricoltura.

**10.2** - L'attuazione degli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle stesse, come definito al precedente comma, previa cessione gratuita al Comune delle aree a tal fine necessarie oppure già individuate dal Piano dei Servizi.

**10.3** - Nei Piani attuativi e nei Permessi di Costruire Convenzionati ad essi sostitutivi gli standard di dotazioni urbane dovute per le diverse destinazioni d'uso sono i seguenti:

STANDARD MINIMI DI DOTAZIONI URBANE PER DESTINAZIONE D'USO NEI PIANI ATTUATIVI	
Destinazioni d'uso	Dotazioni minime
R - Residenziale	20 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>3</sup> , pari a 30 m <sup>2</sup> per abitante teorico
PE, PR - Produttiva extra – agricola	0,2 m <sup>2</sup> / 1m <sup>2</sup> di Superficie Lorda di Pavimento
CB - Commerciale di media distribuzione	1,5 m <sup>2</sup> / 1m <sup>2</sup> di Superficie Lorda di Pavimento
CA, CC, CD, CE Altre destinazioni commerciali ed assimilate	1,0 m <sup>2</sup> / 1m <sup>2</sup> di Superficie Lorda di Pavimento
D - Direzionale	
TA - Alberghiera e para – alberghiera	
TB - Turistico ricettiva all'aria aperta	20 m <sup>2</sup> / utente con media di 3 utenti per piazzuola
SP - Sociale privata	0,5 m <sup>2</sup> / 1m <sup>2</sup> di Superficie Lorda di Pavimento

Nei Piani di Recupero, fatte salve le dotazione dovute in loco specificate nei successivi articoli, gli standard sono dimezzati e ne è consentita la monetizzazione.

## Capo IV. Disposizioni generali

### Art. 11. - Parcheggi pertinenziali

- 11.1- Nell'ambito di interventi di "ristrutturazione edilizia mediante ricostruzione", di "nuova edificazione" e di "ristrutturazione urbanistica" devono essere previsti spazi a parcheggio privato nella quantità minima prescritta al successivo comma 6.
- 11.2 - Tali spazi, da ricavarsi nelle aree di pertinenza degli interventi, dovranno essere localizzati almeno per metà all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale.
- 11.3 - In caso di difficoltà materiali oggettive nel reperimento di aree esterne alle recinzioni, oppure di scarsa utilità dei posti auto esterni, l'Amministrazione comunale può accettare proposte di dislocazione di analoga servitù di parcheggio esterno alle recinzioni in altro lotto dell'abitato, oppure la equivalente monetizzazione da utilizzare per la formazione e riqualificazione di parcheggi pubblici; tale procedura di dislocazione o monetizzazione è sempre ammessa all'interno del Nucleo di Antica Formazione.
- 11.4 - Le superfici destinate a parcheggio possono essere multipiano, sia fuori terra sia interrato. In ogni caso la loro localizzazione dovrà essere funzionale alla viabilità pubblica ed ai relativi accessi.
- 11.5 - I parcheggi realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta dalla legge costituiscono opere di urbanizzazione ed il relativo titolo abilitativo è gratuito, ai sensi dell'art. 69 della L.R. n° 12 / 2005.
- 11.6 - Le dotazioni di aree da destinare a parcheggio sono le seguenti, conteggiando solo le superfici di parcheggio, e non i corselli di distribuzione:
- per gli edifici residenziali e per le attività produttive extra - agricole, 1 m<sup>2</sup> ogni 3 m<sup>2</sup> di SIp
  - per gli edifici ad uso commerciale, direzionale ed a servizi sportivi, culturali, sanitari, 1 mq ogni 2 m<sup>2</sup> di SIp.
- 11.7 – I cambi di destinazione d'uso verso attività commerciali saranno subordinati al reperimento o alla monetizzazione di adeguati parcheggi come definito da apposito regolamento.

### Art. 12. - Vincoli

- 12.1 - Sono definiti vincoli tutte quelle limitazioni od imposizioni che derivano da leggi e norme pre - esistenti od esterne alla normativa strettamente urbanistico - edilizia, come elencati nel presente articolo, rappresentati sulle tavole DP 1, DP 4 e DP 9 del Documento di Piano; i vincoli che comportano inedificabilità assoluta sono indicati nel seguente elenco.
- 12.2 - Le eventuali future modifiche od integrazioni di vincoli legali verranno applicate senza costituire variante al P.d.R..
- 12.3 - *Vincolo idrogeologico*: è determinato dal R.D. 30/12/1923 n.3267 e dal R.D. 13/02/1923 n.215. Nelle aree assoggettate a vincolo idrogeologico ogni intervento eccedente la manutenzione straordinaria è subordinato al parere del Consorzio Parco Ticino in quanto autorità forestale.

**12.4 - Vincoli di carattere geologico ed idro – geologico, sismico e relativi al Reticolo Idrico Minore:** si rimanda allo Studio Geologico approvato contestualmente al presente Piano delle Regole, rammentando in particolare che costituiscono impedimento assoluto alla edificazione i seguenti aspetti:

- classi di fattibilità IV e III B;
- fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore;
- fasce di rispetto delle Fonti di Captazione Idrica: in tali fasce sono altresì disciplinate restrittivamente gli scarichi sia di acque nere che di acque bianche.

**12.5 - Fasce di rispetto del fiume Ticino:** sono determinate dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Po con l'individuazione del confine esterno della "fascia di esondazione – B" e, di una limitata fascia "C – di inondazione per piena catastrofica"..

**12.6 - Vincoli derivanti dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Ticino:** includono zone B2, C2 e D del P.T.C., all'esterno del Perimetro di Iniziativa Comunale Orientata (I.C.).

**12.7 - Vincoli derivanti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale:** includono gli ambiti agricoli, la rete ecologica (core area principale e fascia tampone) e l'area di ricarica degli acquiferi profondi per la tutela delle risorse idriche.

**12.8 - Vincoli relativi alla "Rete Natura 2000":** costituiscono articolazione della Direttiva Europea e comprendono:

- Sito di Importanza Comunitaria (S.I.C.) "brughiera del Vigano";
- Zona di Protezione Speciale (Z.P.S.) "boschi del Ticino".

**12.9 - Vincolo forestale:** si estende su tutte le superfici boscate ai sensi della L. R. n° 27 / 2008.

**12.10 - Vincolo paesaggistico:** ai sensi dell'articolo 142 / f del D.Lgs. n°42 / 2004 come modificato dal D.Lgs. n°63 / 2008, che ha assoggettato l'intero territorio comunale; il Piano del Paesaggio, approvato contestualmente al presente Piano delle Regole, indica la classificazione di sensibilità paesaggistica dei vari ambiti del territorio comunale ed esplicita le finalità da perseguire, per temi e per luoghi..

**12.11 - Beni immobili di interesse archeologico e storico-artistico:** compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. 42 / 2004, oppure di proprietà pubblica od ecclesiastica, qualora edificati da almeno 50 anni, come evidenziati nelle successive norme specifiche.

**12.12 - Zona di rispetto dei depuratori:** ai sensi della Direttiva Comitato Interministeriale 4 / 2 / 1977 la zona di rispetto inedificabile su ogni lato degli impianti di depurazione è di 100 m.

**12.13 - Zona di rispetto cimiteriale:** è regolamentata dal R.D. n° 1265 / 1934 e successive modificazioni ed integrazioni, dal D.P.R. n° 803 / 1975 e dell'art. 28 della L. n° 166 / 2002 nonché dal L.R. n° 22 / 2003 e dal Regolamento Regionale n° 6 del 2004; inedificabilità per 50 m dalla recinzione del Cimitero.

**12.14 - Fascia di rispetto degli elettrodotti di alta e media tensione:** ogni intervento nelle fasce di rispetto delle linee elettriche aeree esterne dovrà rispettare le prescrizioni del Decreto Ministero LL. PP. 21 Marzo 1988, del D.P.C.M. 23 / 04 / 1992 e 08 / 07 / 2003, del D.M.L.L.PP. 16 / 01 / 1991 e 29 / 05 / 2008 - comunque dovrà essere autorizzato con regolare nulla-osta dall'ente competente.

**12.15 - Fascia di rispetto del metanodotto:** è regolamentata dal Decreto Ministero dell'Interno 24 Novembre 1984.

**12.16 - Fasce di rispetto a protezione dei nastri e degli incroci stradali:** sono definite dal Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento (L. n°190 /1991, D.Lgs n° 285 / 1992, integrato con D.Lgs. n° 360 /

1993, D.P.R. n° 495 / 1992 integrato con D.Lgs. n°147 / 1993); nel territorio comunale sono presenti un tronco autostradale e strade di tipo F, all'esterno del centro abitato le distanze da osservarsi nella edificazione a partire dal confine stradale (come definito dall'art.3/10 del Nuovo Codice della Strada) e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono così stabilite:

- Autostrada: 60,00 m.
- Provinciali ed altre strade intercomunali: 20,00 m.
- Altre strade vicinali: 10,00 m.

Per quanto riguarda le distanze, fuori dai centri abitati, da osservare per recinzione, fossi e scavi, siepi e piantumazioni, si rimanda all'art. 26 del Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della strada, sopra richiamato.

Per gli edifici preesistenti all'adozione del Piano delle Regole, aventi porzioni di Superficie Utile Lorda di Pavimento (SLP) ricadenti nelle fasce stradali di rispetto sono ammessi interventi di restauro e ristrutturazione edilizia.

### **Art. 13. -Disciplina del commercio al dettaglio**

**13.1** - Con riferimento alla successiva ripartizione del territorio in ambiti ed aree, la Tavola PR 4 indica:

- le aree dove sono ammessi solo esercizi di vicinato (CA), escludendone i lotti con affaccio e/o accesso diretto sulla SP 27 e su via C. Battisti, nel tratto a nord est della SP 27;
- le ville storiche con parchi, in cui sono ammessi esercizi di vicinato (CA), per merceologie compatibili, solo tramite Piani di Recupero;
- le aree dove sono ammessi esercizi di vicinato (CA) e di media distribuzione (CB), ma con il limite massimo di 600 m2 di superficie di vendita;
- gli Ambiti di Trasformazione in cui il Documento di Piano ammette solo esercizi di vicinato (CA);
- gli Ambiti di Trasformazione in cui il Documento di Piano ammette esercizi di vicinato (CA) e di media distribuzione (CB), ma con il limite massimo di 600 m2 di superficie di vendita);
- gli Ambiti di Trasformazione in cui il Documento di Piano non ammette nessuna attività commerciale.

**13.2** - In tutto il territorio comunale gli esercizi di vicinato, ove ammessi, sono limitati a 150 m2 di Superficie di Vendita, ai sensi di legge, stante il numero degli abitanti inferiore a 10.000.

## TITOLO II –ARTICOLAZIONE NORMATIVA DEL TERRITORIO COMUNALE

### Capo V. Classificazione del territorio comunale

#### Art. 14. - Articolazione complessiva del territorio in Ambiti ed aree.

**14.1** – Il territorio comunale, ai fini dell'applicazione delle seguenti norme, è classificato in Ambiti ed aree, evidenziati nelle tavole PR 1, PR 2, PR 3 e raggruppati nei seguenti macro Ambiti:

- Aree agro – forestali e di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico (articolo 15);
- Aggregato urbano (articolo 16), che include il:
  - Tessuto Urbano Consolidato (articolo 17), il quale a sua volta include il:
    - Nucleo di Antica Formazione (articolo 18);
- Infrastrutture e spazi di uso pubblico e sociale (articolo 19).

**14.2** – L'applicazione dei successivi articoli si fonda sulle definizioni di cui al Capo II e deve tener conto delle modalità e delle disposizioni generali di cui ai Capi II e III, ed in particolare dei vincoli che sono variamente disposti sul territorio, attraverso le singole aree ed Ambiti, come identificati dalle tavole DP 1, DP 4 e DP 9 del Documento di Piano.

Le destinazioni d'uso commerciali di grande distribuzione, di media distribuzione superiore a 600 m2 di Sv e le discoteche superiori a 600 m2 di Sc sono escluse dall'intero territorio comunale; la destinazione TB turistico ricettiva all'aria aperta è ammessa solo nell'area dell'attuale campeggio, ricadente nell'Ambito di Trasformazione RT 1.

#### Art. 15. - Aree agro – forestali e di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico:

Include le seguenti Aree ed Ambiti così numerati:

- 15.1 - Aree boscate.
- 15.2 - Aree agricole, che comprendono:
  - Ambiti agricoli individuati dal P.T.C.P. (escluse le aree in ambiti di trasformazione e le rettifiche);
  - Altre aree agricole coltivate e pertinenze aziendali.
- 15.3 - Attività floro – vivaistiche;
- 15.4 - Nuclei abitati e case sparse;
- 15.5 - Edifici rurali di notevole interesse architettonico ed ambientale;
- 15.6 - Edifici ed aree soggetti a vincolo di tutela archeologica, storica ed architettonica ed altri siti di interesse archeologico;
- 15.7 - Parchi e giardini di rilevante interesse ambientale:
  - 15.7.1 - Fabbricati in parchi e giardini di rilevante interesse ambientale, esterni al T.U.C. ed interni al perimetro di iniziativa comunale del P.T.C. Parco Ticino;
  - 15.7.2 - Fabbricati in parchi e giardini di rilevante interesse ambientale, esterni al T.U.C. ed al perimetro di iniziativa comunale del P.T.C. Parco Ticino.
- 15.8 - Zone "D" socio – ricreative del P.T.C del Parco Ticino.

Per quanto riguarda le aree destinate alle infrastrutture ed ai servizi si rimanda al successivo articolo 19.

<b>15. 1 - Aree boscate</b>			
<b>DESCRIZIONE E FINALITA':</b> vedi elaborato PR A, Relazione			
SIGLE	DEFINIZIONI	PRESCRIZIONI	NOTE
<b>DESTINAZIONI D'USO (art. 8)</b>			
A	PREVALENTE	Agricola	
	NON AMMESSE	Tutte le altre	
<b>MODALITA' DI INTERVENTO (art. 10)</b>			
	DIRETTO	Permesso di Costruire oppure Denuncia di Inizio Attività	
<b>TIPI DI INTERVENTO (art. 9)</b>			
rec.	PREVALENTE	Recupero edilizio	1
	NON AMMESSI	Tutti gli altri	2
<b>CRITERIO DI IMPOSTAZIONE PER LA EDIFICABILITA' TRASLATA IN ALTRE AREE AGRICOLE (art. 7)</b>			
lf	EDIFICABILITA' FONDIARIA m2 di S.L.P. per m2 di Superficie Fondiaria (S.F.)	0,0033 m2 per m2	
NOTE: 1 - si applica ai "rustici minimi" posti un tempo a servizio dei vigneti. 2 - Non sono ammesse recinzioni.			

<b>15.2 - Aree agricole:</b>			
- Ambiti agricoli individuati dal P.T.C.P. (escluse le aree in ambiti di trasformazione e le rettifiche)			
- Altre aree agricole coltivate e pertinenze aziendali			
<b>DESCRIZIONE E FINALITA'</b> : vedi elaborato PR A, Relazione			
SIGLE	DEFINIZIONI	PRESCRIZIONI	NOTE
<b>DESTINAZIONI D'USO (art. 8)</b>			
A	PREVALENTE	Agricola	
	NON AMMESSE	Tutte le altre	
<b>MODALITA' DI INTERVENTO (art. 10)</b>			
	DIRETTO	Permesso di Costruire oppure Denuncia di Inizio Attività	
<b>TIPI DI INTERVENTO (art. 9): TUTTI (escluso il cambio di destinazione d'uso - vd); nelle zone "B2" del PTC del Parco Ticino e nella fascia di rispetto paesaggistica a nord-est della SP 27 prevalgono gli specifici vincoli</b>			1,2
Bf	BASSI FABBRICATI	Ammessi	
<b>INDICI EDILIZI ED URBANISTICI DA RISPETTARE (art. 7), fatte salve le pre – esistenze difformi</b>			
lf	EDIFICABILITA' FONDIARIA m2 di S.L.P. per m2 di Superficie Fondiaria (S.F.)	Vedi art. 59 LR 12/05 e s.m.i.	1,2
lc	COPERTURA m2 di Superficie Coperta (S.C.) per m2 di S.F.		
lp	PERMEABILITA' m2 di Superficie Permeabile (S.P.) per m2 di Superficie Fondiaria (S.F.)	min: 70%	
H	ALTEZZA DEI FABBRICATI	MAX: 7 m esclusi i sottotetti	
Hsc	ALTEZZA INTERNA DEI SOTTOTETTI: al colmo	MAX: 3,50 m	
Hsi	ALTEZZA INTERNA DEI SOTTOTETTI: all'imposta	MAX: 1 m	
Df	DISTANZA TRA FABBRICATI	min: 10 m	
Dc	DISTANZA DAI CONFINI	min: 5 m	
Ds	DISTANZA DALLE STRADE	min: 5 m, per Strada Provinciale n° 27 min:10 m	
<p><b>INDIRIZZI MORFOLOGICI ED INSEDIATIVI:</b></p> <p>In caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ricostruzione, ampliamenti e di recupero dei sottotetti, la conformazione delle coperture (materiali, numero ed inclinazione delle falde) e gli altri caratteri morfologici e tipologici principali del fabbricato (impostazione planimetrica, allineamenti, tipo di aperture, ecc.) possono essere modificati solo presentando alla Commissione Paesaggio più alternative progettuali, inserite in un adeguato studio paesaggistico del contesto.</p> <p>Per le nuove costruzioni si fa riferimento all'Abaco del PTC del Parco Ticino, per analogia anche nelle aree esterne al perimetro di Iniziativa Comunale.</p> <p>Al fine di tutelare i caratteri specifici del paesaggio agricolo storicamente consolidato, gli interventi di edilizia rurale e le serre (ivi compresi i «tunnel» che abbiano dimensioni tali da consentire la presenza lavorativa di persone), nonché le nuove piantumazioni di alto fusto (quando eccedenti il singolo filare) sono subordinate a verifica di inserimento ambientale-paesistico, mediante la presentazione di idonee viste prospettiche e fotografiche, con il rispetto dei seguenti criteri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tutela dei coni visuali da e verso le ampie estensioni di colture erbacee, permanenti od a rotazione, ed in particolare da e verso i "percorsi", gli "scenari" e gli "orizzonti" individuati dal Piano del Paesaggio</li> <li>- ubicazione dei nuovi corpi edilizi entro un raggio di 50 metri dai nuclei rurali esistenti (distanza elevabile ad un massimo di 100 metri in caso di presenza di ostacoli fisici) oppure - in caso di nuovi insediamenti - al margine e non al centro delle estensioni a coltura erbacea, con preferenza per le ubicazioni sui margini a nord, nord – est, nord – ovest, nei pressi di boschi e pendici collinari:</li> <li>- eventuale ricorso alla traslazione dei diritti volumetrici art. 59.5 della L.R. 12/2005, nonché a permuta di proprietà o di uso con terreni di proprietà di enti pubblici (ovvero di privati disponibili) per la soluzione dei casi più difficili.</li> </ul> <p>Le nuove recinzioni sono ammesse solo per esigenze di allevamento al pascolo e di stabulazione all'aperto (e per eventuali nuove attività florovivaistiche), purché realizzate in legno e/o siepe vegetale, con piede attraversabile dalla piccola fauna.</p>			
<p><b>NOTE:</b></p> <p>1 – nelle zone B2 del PTC del Parco Ticino prevalgono le specifiche limitazioni</p> <p>2 – nella fascia di rispetto paesaggistico a nord-est della SP 27 non sono ammesse nuove costruzioni, ma solo ampliamenti fino ad un massimo del 50% della Superficie Coperta degli insediamenti esistenti; le recinzioni sono ammesse nei limiti di un'area di pertinenza dei fabbricati non superiore a 20 volte la superficie coperta dei fabbricati stessi e delle eventuali pertinenze coperte.</p>			

<b>15.3 - Attivita' floro - vivaistiche</b>			
<b>DESCRIZIONE E FINALITA':</b> vedi elaborato PR A, Relazione			
SIGLE	DEFINIZIONI	PRESCRIZIONI	NOTE
<b>DESTINAZIONI D'USO (art. 8)</b>			
A	PREVALENTE	Agricola	1
	NON AMMESSE	Tutte le altre	
<b>MODALITA' DI INTERVENTO (art. 10)</b>			
	DIRETTO	Permesso di Costruire oppure Denuncia di Inizio Attivita'	
<b>TIPI DI INTERVENTO (art. 9): TUTTI (escluso il cambio di destinazione d'uso - vd); nella fascia di rispetto paesaggistica a nord-est della SP 27 prevalgono gli specifici vincoli</b>			2
Bf	BASSI FABBRICATI	Ammessi	
<b>INDICI EDILIZI ED URBANISTICI DA RISPETTARE (art. 7), fatte salve le pre - esistenze difformi</b>			
lf	EDIFICABILITA' FONDIARIA m2 di S.L.P. per m2 di Superficie Fondiaria (S.F.)	Vedi art. 59 LR 12/05 e s.m.i.	2
lc	COPERTURA m2 di Superficie Coperta (S.C.) per m2 di S.F.		
lp	PERMEABILITA' m2 di Superficie Permeabile (S.P.) per m2 di Superficie Fondiaria (S.F.)	min: 70%	
H	ALTEZZA DEI FABBRICATI	MAX: 7 m esclusi i sottotetti	
Hsc	ALTEZZA INTERNA DEI SOTTOTETTI: al colmo	MAX: 3,50 m	
Hsi	ALTEZZA INTERNA DEI SOTTOTETTI: all'imposta	MAX: 1 m	
Df	DISTANZA TRA FABBRICATI	min: 10 m	
Dc	DISTANZA DAI CONFINI	min: 5 m	
Ds	DISTANZA DALLE STRADE	min: 5 m, per Strada Provinciale n° 27 min:10 m	
<b>INDIRIZZI MORFOLOGICI :</b> Gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e di ampliamento superiore al 10% della Superficie Coperta sono subordinati ad un progetto complessivo di riordino e riqualificazione dei fabbricati e delle serre, degli spazi esterni, dei percorsi, delle recinzioni, orientato ad un miglioramento dell'immagine complessiva degli insediamenti. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ricostruzione, ampliamenti e di recupero dei sottotetti, la conformazione delle coperture (materiali, numero ed inclinazione delle falde) e gli altri caratteri morfologici e tipologici principali del fabbricato (impostazione planimetrica, allineamenti, tipo di aperture, ecc.) possono essere modificati solo presentando alla Commissione Paesaggio più alternative progettuali, inserite in un adeguato studio paesaggistico del contesto. Per le nuove costruzioni si fa riferimento all'Abaco del PTC del Parco Ticino. Le nuove recinzioni sono ammesse purché realizzate in legno e/o siepe vegetale, con piede attraversabile dalla piccola fauna.			
<b>NOTE:</b> 1 – con presenza di attività florovivaistiche 2 – nella fascia di rispetto paesaggistico a nord-est della SP 27 non sono ammesse nuove costruzioni, ma solo ampliamenti fino ad un massimo del 50% della Superficie Coperta degli insediamenti esistenti			

<b>15.4 - Nuclei abitati e case sparse (in aree agricole)</b>			
<b>DESCRIZIONE E FINALITA':</b> vedi elaborato PR A, Relazione			
SIGLE	DEFINIZIONI	PRESCRIZIONI	NOTE
<b>DESTINAZIONI D'USO (art. 8)</b>			
A	PREVALENTE	Agricola	
R	AMMESSE	Residenza (ed altre eventuali destinazioni extra – agricole) in quanto pre – esistenti al PTC Parco Ticino	
	NON AMMESSE	Tutte le altre	
<b>MODALITA' DI INTERVENTO (art. 10)</b>			
	DIRETTO	Permesso di Costruire oppure Denuncia di Inizio Attività	
<b>TIPI DI INTERVENTO (art. 9):</b>			
rec, ampl, per	PREVALENTE	Recuperi edilizi, ampliamenti, pertinenze Il cambio d'uso è ammesso solo verso la destinazione agricola	1
nc, ru	NON AMMESSI	Nuova costruzione, Ristrutturazione urbanistica	
Bf	BASSI FABBRICATI	Non ammessi	
<b>INDICI EDILIZI ED URBANISTICI DA RISPETTARE PER GLI AMPLIAMENTI (art. 7)</b>			
V	VOLUME AGGIUNTIVO una tantum	200 m3 fuori terra, ai sensi dell'art. 8.C.8 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco Ticino	1
lc	COPERTURA m2 di Superficie Coperta (S.C.) per m2 di S.F.	MAX: 25%	
lp	PERMEABILITA' m2 di Superficie Permeabile (S.P.) per m2 di Superficie Fondiaria (S.F.)	min: 50%	
H	ALTEZZA DEI FABBRICATI	MAX: 7 m esclusi i sottotetti	
Hsc	ALTEZZA INTERNA DEI SOTTOTETTI: al colmo	MAX: 3,50 m	
Hsi	ALTEZZA INTERNA DEI SOTTOTETTI: all'imposta	MAX: 1 m	
Df	DISTANZA TRA FABBRICATI	min: 10 m	
Dc	DISTANZA DAI CONFINI	min: 5 m	
Ds	DISTANZA DALLE STRADE	min: 5 m, per Strada Provinciale n° 27 min:10 m	
<b>INDIRIZZI MORFOLOGICI :</b> In caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ricostruzione, ampliamenti e di recupero dei sottotetti, la conformazione delle coperture (materiali, numero ed inclinazione delle falde) e gli altri caratteri morfologici e tipologici principali del fabbricato (impostazione planimetrica, allineamenti, tipo di aperture, ecc.) possono essere modificati solo presentando alla Commissione Paesaggio più alternative progettuali, inserite in un adeguato studio paesaggistico del contesto. Le recinzioni sono ammesse solo per le abitazioni e le pertinenze, purché realizzate in rete metallica, legno e/o siepe vegetale, con fondazioni interrato, con altezza massima 2 m ed includendo al massimo 10 volte la Superficie Coperta (al netto degli ampliamenti ammessi): vedi art. 8.C.8 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco Ticino.			
<b>NOTE:</b> 1 – nelle zone B2 del PTC del Parco Ticino prevalgono le specifiche limitazioni			

<b>15.5 - Edifici rurali di notevole interesse architettonico ed ambientale</b>			
<b>DESCRIZIONE E FINALITA':</b> vedi elaborato PR A, Relazione			
SIGLE	DEFINIZIONI	PRESCRIZIONI	NOTE
<b>DESTINAZIONI D'USO (art. 8)</b>			
A	PREVALENTE	Agricolo	
	NON AMMESSE	Tutte le altre	
<b>MODALITA' DI INTERVENTO (art. 10)</b>			
	DIRETTA	Permesso di Costruire oppure Denuncia di Inizio Attività	
<b>TIPI DI INTERVENTO (art. 9)</b>			
mo, ms, re, per, ael	PREVALENTE	Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro, Pertinenze; attività edilizia libera	
	NON AMMESSI	Tutti gli altri	
<p><b>INDIRIZZI MORFOLOGICI :</b></p> <p>Sono consentiti ampliamenti dell'edificio solo in sotterraneo (autorimesse, cantine, locali tecnici, ecc.), quindi con tassativa esclusione di sopralzi anche in mansarda e di accostamenti di nuovi volumi edilizi anche se di altezza ridotta.</p> <p>Eventuali interventi sull'edificio dovranno rispettare i seguenti criteri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tutelare gli elementi caratteristici tipologici e decorativi, privilegiandone la conservazione;</li> <li>• eliminare gli elementi incongrui che alterano la tipologia e l'immagine originaria (tettoie recenti, ecc.).</li> </ul> <p>Nel caso di intervento edilizio riguardante l'edificio, il proponente dell'intervento dovrà obbligatoriamente presentare la documentazione dettagliata riguardante l'edificio insistente sul lotto, comprendente non solo l'aspetto esterno dell'edificio, ma anche gli interni, nonché le aree esterne di pertinenza.</p> <p>Tale documentazione comprenderà:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• analisi urbanistica e paesaggistica estesa ad un ambito adeguato, espressa mediante grafici e relazioni illustrate;</li> <li>• documentazione fotografica a colori comprendente un ambito sufficientemente esteso circostante;</li> <li>• rilievo topografico non solo dell'edificio (piante di tutti i piani compresa la copertura, sezioni significative con inserimento anche della scala interna, prospetti, particolari costruttivi e decorativi), ma anche del giardino ove esistente (planimetria e sezioni significative con indicazione delle essenze arboree e degli elementi di arredo) e della recinzione con portali, cancelli, ecc.;</li> <li>• rilievo materico e del degrado eventuale, espresso in modo puntuale e rappresentato graficamente e con fotografie a colori, anche a seguito dell'esecuzione di indagini diagnostiche;</li> <li>• notizie storiche ed archivistiche sull'edificio e sul giardino ove esistente (foto d'epoca, architetto progettista, epoca di costruzione, eventuali tipi edilizi originari, interventi eseguiti in passato e modifiche, ecc.).</li> </ul> <p>Il progetto dovrà contenere anche dettagliate indicazioni sugli aspetti cromatici inerenti l'involucro esterno dell'edificio, basate su stratigrafie tese a ricostruire i cromatismi originari delle facciate (intonaci, serramenti, decorazioni, ecc.).</p>			

## **15.6 - Edifici ed aree soggetti a vincolo di tutela archeologica, storica, architettonica .**

### **- Altri siti di interesse archeologico.**

Gli edifici e le aree soggetti a vincolo statale ex art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. sono destinati alle specifiche funzioni religiose e/o culturali e devono essere conservati, restaurati e valorizzati nelle modalità consentite dalle competenti Soprintendenze.

Non sono ammessi interventi di recupero eccedenti il livello del Restauro e risanamento conservativo (rc).

Negli altri siti di interesse archeologico aventi anche caratteristiche di aree boscate od agricole, pur in assenza di un vincolo statale, è dovuta la massima attenzione ai manufatti fuori terra (tra cui quanto resta dei rilevati e dei ponti dell'ex-Ippovia), alle pavimentazioni stradali in acciottolato ed ai potenziali giacimenti archeologici sotterranei, nonché all' ambientazione del patrimonio storico ed archeologico.

Non sono ammessi interventi di recupero eccedenti il livello del Restauro e risanamento conservativo (rc).

Le operazioni colturali e di taglio boschivo che comportano movimenti di terra sono subordinati a specifica vigilanza archeologica.

## **15.7 - Parchi e giardini di rilevante interesse ambientale.**

Le aree verdi a parco e giardino devono essere tutelate e valorizzate.

Gli eventuali interventi di trasformazione dell'assetto vegetale devono tenere conto dei criteri di cui al precedente art. 5.7.

Gli interventi relativi ai fabbricati sono diversamente regolati rispetto all' inclusione od esclusione rispetto al perimetro di Iniziativa Comunale del PTC del Parco Ticino, **come di seguito specificato:**

<b>15.7.1 - Fabbricati in parchi e giardini di rilevante interesse ambientale, esterni al T.U.C. ed interni al perimetro di Iniziativa comunale del P.T.C. del Parco Ticino</b>			
<b>DESCRIZIONE E FINALITA':</b> vedi elaborato PR A, Relazione			
SIGLE	DEFINIZIONI	PRESCRIZIONI	NOTE
<b>DESTINAZIONI D'USO (art. 8)</b>			
R	PREVALENTE	Residenziale	
A, PE, CB, CE, CC, TB	NON AMMESSE	Agricolo, Produttivo extra - gricolo, Commerciale di media distribuzione, Discoteche, Commercio all'ingrosso, Turistico - ricettivo all'aria aperta	
<b>MODALITA' DI INTERVENTO (art. 10)</b>			
	DIRETTO	Permesso di Costruire oppure Denuncia di Inizio Attività	
<b>TIPI DI INTERVENTO (art. 9)</b>			
rec, ampl, per	PREVALENTE	Recuperi edilizi, ampliamenti, pertinenze	
nc, ru	NON AMMESSI	Nuova costruzione, Ristrutturazione urbanistica	
<b>CRITERIO DI IMPOSTAZIONE PRINCIPALE PER LA EDIFICABILITA' (artt. 7 e 9)</b>			
amp-m	AMPLIAMENTI AMMESSI SENZA ADEGUAMENTO ENERGETICO ED ECOLOGICO COMPLESSIVO	Ampliamento < di 20 m2 di Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) per unità immobiliare residenziale pre – esistente al Piano delle Regole	
amp-M	AMPLIAMENTI AMMESSI IN CASO DI RICOSTRUZIONE OPPURE CON ADEGUAMENTO ENERGETICO ED ECOLOGICO COMPLESSIVO	Incremento della S.L.P. del 20%, oltre al recupero del sottotetto	1
Bf	BASSI FABBRICATI	Ammessi	
<b>ALTRI INDICI EDILIZI ED URBANISTICI DA RISPETTARE (art. 7), fatte salve le pre – esistenze difformi</b>			
If	EDIFICABILITA' FONDIARIA m2 di S.L.P. per m2 di Superficie Fondiaria (S.F.)	MAX: 0,1 m2 per m2 elevabile a 0,15 m2 per m2 in caso di recupero del sottotetto, pregresso o futuro	
Ic	COPERTURA m2 di Superficie Coperta (S.C.) per m2 di S.F.	MAX: 15%	
Ip	PERMEABILITA' m2 di Superficie Permeabile (S.P.) per m2 di Superficie Fondiaria (S.F.)	min: 70%	
H	ALTEZZA DEI FABBRICATI	MAX: 7 m esclusi i sottotetti	
Hsc	ALTEZZA INTERNA DEI SOTTOTETTI: al colmo	MAX: 3,50	
Hsi	ALTEZZA INTERNA DEI SOTTOTETTI: all'imposta	MAX: 1 m	
Df	DISTANZA TRA FABBRICATI	min: 10 m	
Dc	DISTANZA DAI CONFINI	min: 5 m	
Ds	DISTANZA DALLE STRADE	min: 5 m, per Strada Provinciale n° 27 min:10 m	
<b>INDIRIZZI MORFOLOGICI:</b> in caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ricostruzione, ampliamenti massimi e di recupero dei sottotetti, la conformazione delle coperture (materiali, numero ed inclinazione delle falde) e gli altri caratteri morfologici e tipologici principali del fabbricato (impostazione planimetrica, allineamenti, tipo di aperture, ecc.) possono essere modificati solo presentando alla Commissione Paesaggio più alternative progettuali, con un adeguato studio tipologico e paesaggistico dell'insediamento e del contesto.			
NOTE: 1 - Nella misura di tali ampliamenti devono essere ricompresi quelli già realizzati dal 1988 ai sensi degli Articoli 17 e 36			

### 15.7.2 - Fabbricati in parchi e giardini di rilevante interesse ambientale, esterni al T.U.C. ed al perimetro di Iniziativa comunale del P.T.C. del Parco Ticino

**DESCRIZIONE E FINALITA'**: vedi elaborato PR A, Relazione

SIGLE	DEFINIZIONI	PRESCRIZIONI	NOTE
-------	-------------	--------------	------

#### DESTINAZIONI D'USO (art. 8)

A	PREVALENTE	Agricola	
R	AMMESSE	Residenza (e altre eventuali destinazioni extra – agricole) in quanto pre-esistenti al PTC Parco Ticino	
	NON AMMESSE	Tutte le altre	

#### MODALITA' DI INTERVENTO (art. 10)

	DIRETTO	Permesso di Costruire oppure Denuncia di Inizio Attività	
--	---------	--	--

#### TIPI DI INTERVENTO (art. 9):

rec, ampl, per	PREVALENTE	Recupero edilizi, ampliamenti, pertinenze Il cambio d'uso è ammesso solo verso la destinazione agricola	1
nc, ru	NON AMMESSI	Nuova costruzione, Ristrutturazione urbanistica	
Bf	BASSI FABBRICATI	Non ammessi	

#### INDICI EDILIZI ED URBANISTICI DA RISPETTARE PER GLI AMPLIAMENTI (art. 7)

V	VOLUME AGGIUNTIVO una tantum	200 m3 fuori terra, si sensi dell'art. 8.C.8 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco Ticino	1
lc	COPERTURA m2 di Superficie Coperta (S.C.) per m2 di S.F.	MAX: 15%	
lp	PERMEABILITA' m2 di Superficie Permeabile (S.P.) per m2 di Superficie Fondiaria (S.F.)	min: 70%	
H	ALTEZZA DEI FABBRICATI	MAX: 7 m esclusi i sottotetti	
Hsc	ALTEZZA INTERNA DEI SOTTOTETTI: al colmo	MAX: 3,50 m	
Hsi	ALTEZZA INTERNA DEI SOTTOTETTI: all'imposta	MAX: 1 m	
Df	DISTANZA TRA FABBRICATI	min: 10 m	
Dc	DISTANZA DAI CONFINI	min: 5 m	
Ds	DISTANZA DALLE STRADE	min: 5 m, per Strada Provinciale n° 27 min:10 m	

#### INDIRIZZI MORFOLOGICI :

In caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ricostruzione, ampliamenti e di recupero dei sottotetti, la conformazione delle coperture (materiali, numero ed inclinazione delle falde) e gli altri caratteri morfologici e tipologici principali del fabbricato (impostazione planimetrica, allineamenti, tipo di aperture, ecc.) possono essere modificati solo presentando alla Commissione Paesaggio più alternative progettuali, inserite in un adeguato studio paesaggistico del contesto.

Le recinzioni sono ammesse solo per le abitazioni e le pertinenze, purché realizzate in rete metallica, legno e/o siepe vegetale, con fondazioni interrato, con altezza massima 2 m ed includendo al massimo 10 volte la Superficie Coperta (al netto degli ampliamenti ammessi): vedi art. 8.C.8 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco Ticino.

### **15.8 - Zone “D” socio – ricreative del P.T.C del Parco Ticino.**

Il P.G.T. propone l'individuazione, all'interno del Parco Naturale della valle del Ticino, di una nuova zona “D” sociale-ricreativa che include i ruderi della Chiesa di S.Michele e le aree di pertinenza, storicamente configurate come sagrato e viale delle Rimembranze, con funzioni anche di belvedere panoramico sopra la valle ed il territorio piemontese.

Gli interventi di sistemazione dell'area esterna, con cauto disboscamento (anche dei terreni a valle), e di messa in sicurezza e restauro dell'edificio religioso, di pregio storico ed architettonico, sono subordinati ai pareri del Consorzio del Parco Ticino, della competente Soprintendenza e della Curia arcivescovile.

## **Art. 16 - Aggregato urbano ed Ambiti di Trasformazione**

Include le seguenti Aree ed Ambiti, così numerati:

16.1 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica;

16.2 - Aree a rischio di degrado;

16.3 - Ambiti di Trasformazione: Normativa transitoria:

16.3.1 - Ambiti di Trasformazione RT, PC1, P1, su aree edificate;

16.3.2 - Ambiti di Trasformazione TA1, TR1 su aree edificate particolari;

16.3.3 - Ambiti di Trasformazione R, PC2, PC3, su aree in edificate,

nonché il Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) di cui al successivo articolo 17.

Per quanto riguarda le aree destinate alle infrastrutture ed ai servizi si rimanda al successivo articolo 19.

<b>16.1 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica</b>			
<b>DESCRIZIONE E FINALITA':</b> vedi elaborato PR A, Relazione			
SIGLE	DEFINIZIONI	PRESCRIZIONI	NOTE
<b>DESTINAZIONI D'USO (art. 8)</b>			
R	PREVALENTE	Residenziale	
A, PE, CB, CC, CE, TB	NON AMMESSE	Agricolo, Produttivo extra - agricolo, Commerciale di media distribuzione, Commercio all'ingrosso, Discoteche, Turistico – ricettivo all'aria aperta	
<b>MODALITA' DI INTERVENTO (art. 10)</b>			
	DIRETTO	Permesso di Costruire oppure Denuncia di Inizio Attività	
<b>TIPI DI INTERVENTO (art. 9)</b>			
rec, ampl, per	PREVALENTE	Recuperi edilizi, ampliamenti, pertinenze	
nc, ru	NON AMMESSI	Nuova costruzione, Ristrutturazione urbanistica	
<b>CRITERIO DI IMPOSTAZIONE PRINCIPALE PER LA EDIFICABILITA' (artt. 7 e 9)</b>			
amp-m	AMPLIAMENTI AMMESSI SENZA ADEGUAMENTO ENERGETICO ED ECOLOGICO COMPLESSIVO	Ampliamento < di 20 m2 di Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) per unità immobiliare residenziale pre – esistente al Piano delle Regole	
amp-M	AMPLIAMENTI AMMESSI IN CASO DI RICOSTRUZIONE OPPURE CON ADEGUAMENTO ENERGETICO ED ECOLOGICO COMPLESSIVO	Incremento della S.L.P. del 20%, oltre al recupero del sottotetto	1
Bf	BASSI FABBRICATI	Ammessi	
<b>ALTRI INDICI EDILIZI ED URBANISTICI DA RISPETTARE (art. 7), fatte salve eventuali pre – esistenze difformi</b>			
lf	EDIFICABILITA' FONDIARIA m2 di S.L.P. per m2 di Superficie Fondiaria (S.F.)	MAX: 0,2 m2 per m2 elevabile a 0,3 m2 per m2 in caso di recupero del sottotetto, pregresso o futuro	
lc	COPERTURA m2 di Superficie Coperta (S.C.) per m2 di S.F.	MAX: 20%	
lp	PERMEABILITA' m2 di Superficie Permeabile (S.P.) per m2 di Superficie Fondiaria (S.F.)	min: 60%	
H	ALTEZZA DEI FABBRICATI	MAX: 7 m esclusi i sottotetti	
Hsc	ALTEZZA INTERNA DEI SOTTOTETTI: al colmo	MAX: 3,50 m	
Hsi	ALTEZZA INTERNA DEI SOTTOTETTI: all'imposta	MAX: 1 m	
Df	DISTANZA TRA FABBRICATI	min: 10 m	
Dc	DISTANZA DAI CONFINI	min: 5 m	
Ds	DISTANZA DALLE STRADE	min: 5 m	
INDIRIZZI MORFOLOGICI: in caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ricostruzione, ampliamenti massimi e di recupero dei sottotetti, la conformazione delle coperture (materiali, numero ed inclinazione delle falde) e gli altri caratteri morfologici e tipologici principali del fabbricato (impostazione planimetrica, allineamenti, tipo di aperture, ecc.) possono essere modificati solo presentando alla Commissione Paesaggio più alternative progettuali, inserite in un adeguato studio tipologico dell'insediamento e dell'area verde e studio paesaggistico del contesto.			
NOTE: 1 - Nella misura di tali ampliamenti devono essere ricompresi quelli già realizzati dal 1988 ai sensi degli Articoli 17 e 36 delle N.T.A. del pre – vigente P.R.G.			

<b>16. 2 - Aree a rischio di degrado</b>			
<b>DESCRIZIONE E FINALITA':</b> vedi elaborato PR A, Relazione			
SIGLE	DEFINIZIONI	PRESCRIZIONI	NOTE
<b>DESTINAZIONI D'USO (art. 8)</b>			
R	PREVALENTE	Residenziale	
A, PE, CB, CC,CE, TB	NON AMMESSE	Agricolo, Produttivo extragricolo, Commerciale di media distribuzione, Commercio all'ingrosso, Discoteche, Turistico – ricettivo all'aria aperta	
<b>MODALITA' DI INTERVENTO (art. 10)</b>			
	DIRETTO	Permesso di Costruire oppure Denuncia di Inizio Attività, per interventi di Recupero edilizio	
	INDIRETTO	Piano di Recupero per ampliamenti e ristrutturazione urbanistica	
<b>TIPI DI INTERVENTO (art. 9)</b>			
ru	PREVALENTE	Ristrutturazione urbanistica	
rc,re, ri, nc, ampl	NON AMMESSI	Restauro, Ristrutturazione, Ricostruzione, Ampliamenti e Nuova Costruzione, in assenza di piano di recupero	
<b>CRITERIO DI IMPOSTAZIONE PRINCIPALE PER LA EDIFICABILITA' (artt. 7 e 9)</b>			
amp-M	AMPLIAMENTI AMMESSI IN CASO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA, CON ADEGUAMENTO ENERGETICO ED ECOLOGICO COMPLESSIVO	Ampliamento max di 500 m <sup>2</sup> di Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) per ciascuna delle 2 aree a rischio di degrado, oltre al recupero dei sottotetti	
Bf	BASSI FABBRICATI	Ammessi solo con Piano di Recupero	
<b>ALTRI INDICI EDILIZI ED URBANISTICI DA RISPETTARE (art. 7), fatte salve eventuali pre – esistenze difformi</b>			
lc	COPERTURA m <sup>2</sup> di Superficie Coperta (S.C.) per m <sup>2</sup> di S.F.	MAX: 10% oltre a quanto pre – esistente al Piano delle Regole	
lp	PERMEABILITA' m <sup>2</sup> di Superficie Permeabile (S.P.) per m <sup>2</sup> di Superficie Fondiaria (S.F.)	min: 50%	
H	ALTEZZA DEI FABBRICATI	MAX: 7 m esclusi i sottotetti	
Hsc	ALTEZZA INTERNA DEI SOTTOTETTI: al colmo	MAX: 3,50 m	
Hsi	ALTEZZA INTERNA DEI SOTTOTETTI: all'imposta	MAX: 1 m	
Df	DISTANZA TRA FABBRICATI	min: 10 m	
Dc	DISTANZA DAI CONFINI	min: 5 m	
Ds	DISTANZA DALLE STRADE	min: 5 m	
INDIRIZZI MORFOLOGICI: i Piani di Recupero sono finalizzati al riordino complessivo di ciascuna area, con eliminazione delle superfetazioni e riqualificazione dei fabbricati e degli spazi scoperti. In fase di elaborazione dei Piani è necessario presentare alla Commissione Paesaggio più alternative progettuali, inserite in un adeguato studio paesaggistico del contesto.			

### 16.3 - Ambiti di Trasformazione – Normativa transitoria.

Gli indirizzi relativi alle modalità ed ai contenuti dei Piani Attuativi con cui saranno realizzati gli Ambiti di Trasformazione sono specificati al capitolo D della Relazione del Documento di Piano, elaborato DP A; il presente articolo disciplina esclusivamente la normativa transitoria, fino all'approvazione dei previsti Piani Attuativi, raggruppando gli ambiti per comunanza della situazione di fatto.

#### 16.3.1 - Normativa transitoria per Ambiti di Trasformazione RT, PC1, P1, su aree edificate

##### DESCRIZIONE E FINALITA' DELLE SUCCESSIVE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE:

vedi elaborato DP A, Relazione, Capitolo D

SIGLE	DEFINIZIONI	PRESCRIZIONI	NOTE
<b>DESTINAZIONI D'USO (art. 8)</b>			
PE, C(esistenti)	PREVALENTE	Produttiva extragricola, Commerciale (solo dove esistente)	
A, R, T, C (nuove)	NON AMMESSE	Agricola, Residenziale, Turistico – ricettiva, nuove attività commerciali anche di somministrazione cibi e bevande e discoteche	1
<b>MODALITA' DI INTERVENTO (art. 10)</b>			
	DIRETTO	Permesso di Costruire oppure Denuncia di Inizio Attività	
<b>TIPI DI INTERVENTO (art. 9)</b>			
rec, per, ampl-m,	PREVALENTE	Recuperi edilizi, ampliamenti minimi, pertinenze	
nc, ru, ampl- M	NON AMMESSI	Nuova costruzione, Ristrutturazione urbanistica, ampliamenti "massimi"	
<b>CRITERIO DI IMPOSTAZIONE PRINCIPALE PER LA EDIFICABILITA' (artt. 7 e 9)</b>			
amp-m	AMPLIAMENTI AMMESSI	Ampliamento < del 3% della Superficie Coperta (S.C.) pre – esistente al Piano delle Regole	
Bf	BASSI FABBRICATI	Non ammessi	
<b>ALTRI INDICI EDILIZI ED URBANISTICI DA RISPETTARE (art. 7), fatte salve eventuali pre – esistenze difformi</b>			
Ip	PERMEABILITA' m2 di Superficie Permeabile (S.P.) per m2 di Superficie Fondiaria (S.F.)	min: 10%	
H	ALTEZZA DEI FABBRICATI	MAX: 10 m esclusi i sottotetti	
Hsc	ALTEZZA INTERNA DEI SOTTOTETTI: al colmo	MAX: 3,50 m	
Df	DISTANZA TRA FABBRICATI	min: 10 m	
Dc	DISTANZA DAI CONFINI	min: 5 m	
Ds	DISTANZA DALLE STRADE	min: 5 m	
NOTE: 1 – sono ammesse residenze per custodi o titolari di attività, nella misura massima di 100 m2 di SLP per unità locale aziendale			

<b>16.3.2 - Normativa transitoria per Ambiti di Trasformazione TA 1, TR 1 su aree edificate particolari</b>			
<b>DESCRIZIONE E FINALITA' DELLE SUCCESSIVE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE:</b> vedi elaborato DP A, Relazione, Capitolo D			
SIGLE	DEFINIZIONI	PRESCRIZIONI	NOTE
<b>DESTINAZIONI D'USO (art. 8)</b>			
	PREVALENTE	TA 1 - Produttiva extragricola e Direzionale TR 1 - Turistico-ricettiva all'aria aperta	
	NON AMMESSE	Non sono ammessi cambi d'uso	
<b>MODALITA' DI INTERVENTO (art. 10)</b>			
	DIRETTO	Permesso di Costruire oppure Denuncia di Inizio Attività	
<b>TIPI DI INTERVENTO (art. 9)</b>			
rec, per,	PREVALENTE	Recuperi edilizi, pertinenze	1,2
nc, ru, ampl	NON AMMESSI	Nuova costruzione, Ampliamenti, Ristrutturazione urbanistica	
NOTE: 1: per le ville storiche incluse nell'Ambito TA 1 si applicano le norme specifiche di cui al successivo articolo 17.3 2: nell'ambito TR1 tutti gli interventi sono sempre e comunque subordinati alle normative geologiche, del PAI e del PTC del Parco del Ticino			

<b>16.3.3 - Normativa transitoria per Ambiti di Trasformazione R, PC 2, PC 3, su aree in edificate</b>			
<b>DESCRIZIONE E FINALITA' DELLE SUCCESSIVE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE:</b> vedi elaborato DP A, Relazione, Capitolo D			
SIGLE	DEFINIZIONI	PRESCRIZIONI	NOTE
<b>DESTINAZIONI D'USO (art. 8)</b>			
A	PREVALENTE	Agricola	1
	NON AMMESSE	Non sono ammessi cambi d'uso	
<b>TIPI DI INTERVENTO (art. 9)</b>			
		Non sono ammessi interventi edilizi	
NOTE: 1: sono ammessi cambi colturali e tagli boschivi, previa specifica procedura di autorizzazione e compensazione			

## **Art. 17. - Tessuto Urbano consolidato (T.U.C.).**

Include le seguenti Aree ed Ambiti, così numerati:

- 17.1 - Edifici soggetti a vincolo di tutela architettonica ed ambientale;
- 17.2 - Ville con parco di fine ottocento ed inizio novecento;
- 17.3 - Ville con parco di fine ottocento ed inizio novecento con possibilità di nuova edificazione complementare nel parco;
- 17.4 - Parchi, giardini ed orti di interesse ambientale;
- 17.4.1 - fabbricati ricadenti in parchi, giardini ed orti di interesse ambientale esterni al N.A.F.;
- 17.5- Area di espansione recente con tipologie omogenee;
- 17.6 - Area di espansione recente eterogenea;
- 17.7 - Aree industriali / artigianali e commerciali confermate;
- 17.8 - Piani di lottizzazione stipulati del pre – vigente P.R.G.;
- 17.9 - Aree libere edificabili con interventi singoli;
- 17.10 - Aree parzialmente edificate assoggettate a Piano di Recupero,

nonché il Nucleo di Antica Formazione, di cui al successivo articolo 18.

Per quanto riguarda le aree destinate alle infrastrutture ed ai servizi si rimanda al successivo articolo 19.

### **17.1 Edifici soggetti a vincolo di tutela architettonica ed ambientale**

Gli edifici e le aree soggetti a vincolo statale ex art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. devono essere conservati, restaurati e valorizzati nelle modalità consentite dalle competenti Soprintendenze.

Gli edifici pubblici ed ecclesiastici sono destinati alle specifiche funzioni religiose, civiche e/o culturali.

Gli edifici privati sono destinati esclusivamente alla residenza, salvo inclusione in piani di Recupero, che introducano cautamente altre destinazioni compatibili.

Non sono ammessi interventi di recupero eccedenti il livello del Restauro e risanamento conservativo (rc).

<b>17.2 – Ville con parco di fine ottocento ed inizio novecento</b>			
<b>DESCRIZIONE E FINALITA':</b> vedi elaborato PR A, Relazione			
SIGLE	DEFINIZIONI	PRESCRIZIONI	NOTE
<b>DESTINAZIONI D'USO (art. 8)</b>			
R	PREVALENTE	Residenziale	
A, P, C, TB	NON AMMESSE	Agricolo, Produttivo extra - agricolo, Commerciale (tranne CA e CD con Piano di Recupero), Discoteche, Turistico – ricettivo all'aria aperta	
<b>MODALITA' DI INTERVENTO (art. 10)</b>			
	DIRETTA	Permesso di Costruire oppure Denuncia di Inizio Attività	
	INDIRETTA	Piano di Recupero per inserimento di eventuali attività commerciale di vicinato, ristoro, direzionale, turistico ricettivo	1
<b>TIPI DI INTERVENTO (art. 9)</b>			
mo, ms, re, per, ael	PREVALENTE	Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro, Pertinenze; Attività edilizia libera	2
Vd	AMMESSI CON PIANO DI RECUPERO	Cambio d'uso verso il commerciale di vicinato (CA) e il commerciale ristoro (CD)	
	NON AMMESSI	Tutti gli altri	
<p><b>INDIRIZZI MORFOLOGICI:</b> Eventuali interventi edilizi sulla villa dovranno rispettare i seguenti criteri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tutelare gli elementi caratteristici tipologici e decorativi, privilegiando gli interventi di conservazione;</li> <li>• tutelare le visuali paesistiche, evitando gli interventi che alterino da un lato la percezione della villa dall'ambiente circostante e dall'altro la visuale del paesaggio godibile dalla villa;</li> <li>• eliminare gli eventuali elementi incongrui che alterano la tipologia e l'immagine originaria (tettoie recenti, ecc.).</li> </ul> <p>Nelle sistemazioni delle aree scoperte della villa gli interventi dovranno seguire i seguenti criteri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tutelare il giardino o parco esistente, mantenendo i caratteri originari sia per quanto riguarda la vegetazione (vanno mantenute o riproposte le eventuali essenze esotiche a suo tempo messe a dimora), sia per quanto attiene agli elementi architettonici (grotte, vialetti, ecc.), sia per quanto attiene alla recinzione;</li> <li>• escludere la realizzazione di elementi incongrui quali: muri realizzati con massi di pietra a vista; pavimentazioni in cemento, in asfalto ed in auto – bloccanti in c.l.s.; , recinzioni prefabbricate in c.l.s. di vario disegno, oppure in grigliato metallico, oppure in rete metallica soprattutto se plasticata, nonché le reti frangivento ed anti – introspezione;</li> </ul> <p>Nel caso di intervento edilizio riguardante la villa, il proponente l'intervento dovrà obbligatoriamente presentare la documentazione dettagliata riguardante l'edificio esistente sul lotto, comprendente non solo l'aspetto esterno dell'edificio, ma anche gli interni, nonché il giardino / parco.</p> <p>Tale documentazione comprenderà:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• analisi urbanistica e paesaggistica estesa a tutto l'ambito omogeneo individuato dal Piano in cui il singolo edificio ricade, espressa mediante grafici e relazioni illustrate;</li> <li>• documentazione fotografica a colori comprendete, oltre che al singolo edificio ed al suo giardino /parco, l'intero l'ambito unitario individuato dal Piano;</li> <li>• rilievo topografico non solo della villa (piante di tutti i piani compresa la copertura, sezioni significative con inserimento anche della scala interna, prospetti, particolari costruttivi e decorativi), ma anche del parco (planimetria e sezioni significative con indicazione delle essenze arboree e degli elementi di arredo) e della relativa recinzione con portali, cancelli, ecc.;</li> <li>• rilievo materico e del degrado eventuale, espresso in modo puntuale e rappresentato graficamente e con fotografie a colori, anche a seguito dell'esecuzione di indagini diagnostiche;</li> <li>• notizie storiche ed archivistiche sull'edificio e sul giardino (foto d'epoca, architetto progettista, epoca di costruzione, eventuali tipi edilizi originari, interventi eseguiti in passato e modifiche, ecc.).</li> </ul> <p>Il progetto dovrà contenere anche dettagliate indicazioni sugli aspetti cromatici inerenti l'involucro esterno dell'edificio, basate su stratigrafie tese a ricostruire i cromatismi originari delle facciate (intonaci, serramenti, decorazioni, ecc.).</p>			
<p><b>NOTE:</b></p> <p>1 – Le destinazioni d'uso dovranno essere concretamente adeguate alle caratteristiche storiche ed ambientali dei complessi (ville e parco); i Piani di Recupero dovranno valutare il fabbisogno di parcheggi, da soddisfare esclusivamente con prato armato di qualità</p> <p>2 - Sono consentite pertinenze nella villa storica anche con spazi edificati in sotterraneo (autorimesse, cantine, locali tecnici, ecc.), con riduzione della superficie Permeabile non superiore al 10% della Superficie Coperta pre - esistente all'adozione del Piano delle Regole.</p>			

<b>17.3 - 1° parte – Ville con parco di fine ottocento ed inizio novecento con possibilità' di nuova edificazione complementare nel parco</b>			
<b>DESCRIZIONE E FINALITA':</b> vedi elaborato PR A, Relazione			
SIGLE	DEFINIZIONI	PRESCRIZIONI	NOTE
<b>DESTINAZIONI D'USO (art. 8)</b>			
R	PREVALENTE	Residenziale	
A, P, C, TB	NON AMMESSE	Agricolo, Produttivo extragricolo, Commerciale (tranne CA e CD con Piano di Recupero), Discoteche, Turistico – ricettivo all'aria aperta	
<b>MODALITA' DI INTERVENTO (art. 10)</b>			
	DIRETTA	Permesso di Costruire oppure Denuncia di Inizio Attività	
	INDIRETTA	Piano di Recupero per inserimento di eventuali attività commerciale di vicinato, ristoro, direzionale, turistico ricettivo	1
<b>TIPI DI INTERVENTO (art. 9)</b>			
ms, re, per	PREVALENTE	Manutenzione straordinaria, Restauro, Pertinenze	2
nc, vd	AMMESSI CON PIANO DI RECUPERO	Nuova costruzione di edificazione complementare e i cambio d'uso ammessi	
re, ru	NON AMMESSI	Tutti gli altri	
<b>CRITERIO DI IMPOSTAZIONE PRINCIPALE PER LA EDIFICABILITA' (artt. 7 e 9)</b>			
Nc	NUOVA EDIFICAZIONE COMPLEMENTARE	120 m2 di Slp	
Bf	BASSI FABBRICATI	Non ammessi	
<b>ALTRI INDICI EDILIZI ED URBANISTICI DA RISPETTARE PER LA NUOVA EDIFICAZIONE COMPLEMENTARE (art. 7)</b>			
Sc	SUPERFICIE COPERTA	MAX: 130 m2	
H	ALTEZZA DEI FABBRICATI	MAX: 4 m con copertura piana o a leggera pendenza	
Hsc	ALTEZZA INTERNA DEI SOTTOTETTI: al colmo	MAX: 0,50 m	
Df	DISTANZA TRA FABBRICATI	min: 10 m	
Dc	DISTANZA DAI CONFINI	min: 5 m	
Ds	DISTANZA DALLE STRADE	min: 5 m	
NOTE: 1 – Le destinazioni d'uso dovranno essere concretamente adeguate alle caratteristiche storiche ed ambientali dei complessi (ville e parco); i Piani di Recupero dovranno valutare il fabbisogno di parcheggi, da soddisfare esclusivamente con prato armato di qualità 2 - Sono consentite pertinenze nella villa storica anche con spazi edificati in sotterraneo (autorimesse, cantine, locali tecnici, ecc.), con riduzione della superficie Permeabile non superiore al 10% della Superficie Coperta pre - esistente all'adozione del Piano delle Regole.			
Seguono gli INDIRIZZI MORFOLOGICI			

### **17.3 - 2° parte – Ville con parco di fine ottocento ed inizio novecento con possibilità' di nuova edificazione complementare nel parco**

#### **INDIRIZZI MORFOLOGICI:**

L'eventuale corpo edilizio complementare dovrà essere autonomo rispetto alla villa, il più possibile distante dalla villa, preferibilmente ad un solo piano fuori terra con esclusione assoluta di mansarde, in luogo sottoposto dal punto di vista altimetrico e che non interferisca con le visuali paesistiche godute dalla villa, sfruttando dove possibile l'orografia del luogo. Nella nuova costruzione vanno adottati linguaggi architettonici neutri (con esclusione quindi di elementi appariscenti quali colonne, frontoni, timpani, facciate continue con vetrate specchianti, ecc.) per evitare contrapposizioni con quelli della villa. Vanno esclusi anche linguaggi imitativi degli stili cui l'originaria costruzione è ispirata. I colori esterni dovranno essere parimenti neutri e comunque chiari per non determinare contrasti con quelli della villa. In particolare:

- escludere alterazioni visuali delle paesistiche, evitando gli interventi che alterino da un lato la percezione della villa dall'ambiente circostante e dall'altro la visuale del paesaggio godibile dalla villa;
- escludere la realizzazione di manufatti in cemento armato a vista (pilastri, travi, scale, pareti, recinzioni, pilastri e tettoie a protezione di cancelli e cancelletti, ecc.), nonché coperture in tegole in cemento;
- escludere nelle sistemazioni esterne dei corpi in ampliamento elementi incongrui quali: muri realizzati con massi di pietra a vista; pavimentazioni in cemento, in asfalto ed in auto – bloccanti in c.l.s.; , recinzioni prefabbricate in c.l.s. di vario disegno, oppure in grigliato metallico, oppure in rete metallica soprattutto se plasticata, nonché le reti frangivento ed anti – introspezione;
- non consentire di frammentare il lotto originario della villa con recinzioni interne o con altre partizioni, anche nel caso di frazionamento della proprietà.

Eventuali interventi edilizi sulla villa dovranno rispettare i seguenti criteri:

- tutelare gli elementi caratteristici tipologici e decorativi, privilegiando gli interventi di conservazione;
- tutelare le visuali paesistiche, evitando gli interventi che alterino da un lato la percezione della villa dall'ambiente circostante e dall'altro la visuale del paesaggio godibile dalla villa;
- eliminare gli eventuali elementi incongrui che alterano la tipologia e l'immagine originaria (tettoie recenti, ecc.).

Nelle sistemazioni delle aree scoperte della villa gli interventi dovranno seguire i seguenti criteri:

- tutelare il giardino o parco esistente, mantenendo i caratteri originari sia per quanto riguarda la vegetazione (vanno mantenute o riproposte le eventuali essenze esotiche a suo tempo messe a dimora), sia per quanto attiene agli elementi architettonici (grotte, vialetti, ecc.), sia per quanto attiene alla recinzione;
- escludere la realizzazione di elementi incongrui quali: muri realizzati con massi di pietra a vista; pavimentazioni in cemento, in asfalto ed in auto – bloccanti in c.l.s.; , recinzioni prefabbricate in c.l.s. di vario disegno, oppure in grigliato metallico, oppure in rete metallica soprattutto se plasticata, nonché le reti frangivento ed anti – introspezione;

Nel caso di intervento edilizio riguardante la villa, il proponente l'intervento dovrà obbligatoriamente presentare la documentazione dettagliata riguardante l'edificio insistente sul lotto, comprendente non solo l'aspetto esterno dell'edificio, ma anche gli interni, nonché il giardino / parco.

Tale documentazione comprenderà:

- analisi urbanistica e paesaggistica estesa a tutto l'ambito omogeneo individuato dal Piano in cui il singolo edificio ricade, espressa mediante grafici e relazioni illustrate;
- documentazione fotografica a colori comprendete, oltre che al singolo edificio ed al suo giardino /parco, l'intero l'ambito unitario individuato dal Piano;
- rilievo topografico non solo della villa (piante di tutti i piani compresa la copertura, sezioni significative con inserimento anche della scala interna, prospetti, particolari costruttivi e decorativi), ma anche del parco (planimetria e sezioni significative con indicazione delle essenze arboree e degli elementi di arredo) e della relativa recinzione con portali, cancelli, ecc.;
- rilievo materico e del degrado eventuale, espresso in modo puntuale e rappresentato graficamente e con fotografie a colori, anche a seguito dell'esecuzione di indagini diagnostiche;
- notizie storiche ed archivistiche sull'edificio e sul giardino (foto d'epoca, architetto progettista, epoca di costruzione, eventuali tipi edilizi originari, interventi eseguiti in passato e modifiche, ecc.).

Il progetto dovrà contenere anche dettagliate indicazioni sugli aspetti cromatici inerenti l'involucro esterno dell'edificio, basate su stratigrafie tese a ricostruire i cromatismi originari delle facciate (intonaci, serramenti, decorazioni, ecc.).

#### **17.4 - Parchi, giardini ed orti di interesse ambientale (esterni al Nucleo di Antica Formazione).**

Le aree verdi a parco, giardino ed orto devono essere tutelate e valorizzate.

Gli eventuali interventi di trasformazione dell'assetto vegetale devono tenere conto dei criteri di cui al precedente art. 5.7.

Le eventuali costruzioni, anche temporanee, di servizio per la manutenzione delle aree verdi devono assumere carattere di decoro, nel rispetto delle caratteristiche dimensionali di cui all'art. 6.10 (Bassi fabbricati)

<b>17.4.1 - Fabbricati ricadenti in parchi giardini ed orti di interesse ambientale esterni al Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.)</b>			
<b>DESCRIZIONE E FINALITA':</b> vedi elaborato PR A, Relazione			
SIGLE	DEFINIZIONI	PRESCRIZIONI	NOTE
<b>DESTINAZIONI D'USO (art. 8)</b>			
R	PREVALENTE	Residenziale	
A, PE, CB, CC, CE, TB	NON AMMESSE	Agricolo, Produttivo extra - agricolo, Commerciale di media distribuzione, Commerciale all'ingrosso, turistico – ricettivo all'aria aperta, Discoteche	
<b>MODALITA' DI INTERVENTO (art. 10)</b>			
	DIRETTO	Permesso di Costruire oppure Denuncia di Inizio Attività	
<b>TIPI DI INTERVENTO (art. 9)</b>			
rec, ampl, per	PREVALENTE	Recuperi edilizi, ampliamenti, pertinenze	
nc, ru	NON AMMESSI	Nuova costruzione, Ristrutturazione urbanistica	
<b>CRITERIO DI IMPOSTAZIONE PRINCIPALE PER LA EDIFICABILITA' (artt. 7 e 9)</b>			
amp-m	AMPLIAMENTI AMMESSI SENZA ADEGUAMENTO ENERGETICO ED ECOLOGICO COMPLESSIVO	Ampliamento < di 20 m2 di Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) per unità immobiliare residenziale pre – esistente al Piano delle Regole	1
amp-M	AMPLIAMENTI AMMESSI IN CASO DI RICOSTRUZIONE OPPURE CON ADEGUAMENTO ENERGETICO ED ECOLOGICO COMPLESSIVO	Incremento della S.L.P. del 20%, oltre al recupero del sottotetto	
Bf	BASSI FABBRICATI	Ammessi	2
<b>ALTRI INDICI EDILIZI ED URBANISTICI DA RISPETTARE (art. 7), fatte salve eventuali pre – esistenze difformi</b>			
lf	EDIFICABILITA' FONDIARIA m2 di S.L.P. per m2 di Superficie Fondiaria (S.F.)	MAX: 0,2 m2 per m2 elevabile a 0,3 m2 per m2 in caso di recupero del sottotetto, pregresso o futuro	
lc	COPERTURA m2 di Superficie Coperta (S.C.) per m2 di S.F.	MAX: 20%	2
lp	PERMEABILITA' m2 di Superficie Permeabile (S.P.) per m2 di Superficie Fondiaria (S.F.)	min: 60%	
H	ALTEZZA DEI FABBRICATI	MAX: 7 m esclusi i sottotetti	
Hsc	ALTEZZA INTERNA DEI SOTTOTETTI: al colmo	MAX: 3,50	
Hsi	ALTEZZA INTERNA DEI SOTTOTETTI: all'imposta	MAX: 1 m	
Df	DISTANZA TRA FABBRICATI	min: 10 m	
Dc	DISTANZA DAI CONFINI	min: 5 m	
Ds	DISTANZA DALLE STRADE	min: 5m, per Strada Provinciale n° 27 min:10 m	
Seguono gli INDIRIZZI MORFOLOGICI E NOTE			

**INDIRIZZI MORFOLOGICI:** in caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ricostruzione, ampliamenti massimi e di recupero dei sottotetti, la conformazione delle coperture (materiali, numero ed inclinazione delle falde) e gli altri caratteri morfologici e tipologici principali del fabbricato (impostazione planimetrica, allineamenti, tipo di aperture, ecc.) possono essere modificati solo presentando alla Commissione Paesaggio più alternative progettuali, inserite in un adeguato studio tipologico dell'insediamento e dell'area verde e studio paesaggistico del contesto.

**NOTE:**

1 - nella misura di tali ampliamenti devono essere ricompresi quelli già realizzati dal 1988 ai sensi degli Articoli 17 e 36 delle N.T.A. del pre – vigente P.R.G.

2 – per gli eventuali insediamenti con Superficie Coperta, pre – esistente al Piano delle Regole, superiore al 20% della Sf, sono ammessi nuovi Bassi fabbricati a servizio delle aree verdi, fino ad un massimo di 20 m<sup>2</sup>

<b>17.5 - Aree di espansione recente con tipologie omogenee</b>			
<b>DESCRIZIONE E FINALITA':</b> vedi elaborato PR A, Relazione			
SIGLE	DEFINIZIONI	PRESCRIZIONI	NOTE
<b>DESTINAZIONI D'USO (art. 8)</b>			
R	PREVALENTE	Residenziale	
A, PE, CB, CE, TB	NON AMMESSE	Agricolo, Produttivo extra - agricolo, Commerciale di media distribuzione, Discoteche, Turistico – ricettivo all'aria aperta	
<b>MODALITA' DI INTERVENTO (art. 10)</b>			
	DIRETTO	Permesso di Costruire oppure Denuncia di Inizio Attività	
<b>TIPI DI INTERVENTO (art. 9)</b>			
rec, ampl, per	PREVALENTE	Recuperi edilizi, ampliamenti, pertinenze	
nc, ru	NON AMMESSI	Nuova costruzione, Ristrutturazione urbanistica	
<b>CRITERIO DI IMPOSTAZIONE PRINCIPALE PER LA EDIFICABILITA' (art. 7 e 9)</b>			
amp-m	AMPLIAMENTI AMMESSI SENZA ADEGUAMENTO ENERGETICO ED ECOLOGICO COMPLESSIVO	Ampliamento < di 20 m2 di Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) per unità immobiliare residenziale pre – esistente al Piano delle Regole	1
amp-M	AMPLIAMENTI AMMESSI IN CASO DI RICOSTRUZIONE OPPURE CON ADEGUAMENTO ENERGETICO ED ECOLOGICO COMPLESSIVO	Incremento della S.L.P. del 20%, oltre al recupero del sottotetto	
Bf	BASSI FABBRICATI	Ammessi	
<b>ALTRI INDICI EDILIZI ED URBANISTICI DA RISPETTARE (art. 7), fatte salve eventuali pre – esistenze difformi</b>			
lf	EDIFICABILITA' FONDIARIA m2 di S.L.P. per m2 di Superficie Fondiaria (S.F.)	MAX: 0,35 m2 per m2 elevabile a 0,5 m2 per m2 in caso di recupero del sottotetto, pregresso o futuro	
lc	COPERTURA m2 di Superficie Coperta (S.C.) per m2 di S.F.	MAX: 25%	
lp	PERMEABILITA' m2 di Superficie Permeabile (S.P.) per m2 di Superficie Fondiaria (S.F.)	min: 50%	
H	ALTEZZA DEI FABBRICATI	MAX: 7 m esclusi i sottotetti	
Hsc	ALTEZZA INTERNA DEI SOTTOTETTI: al colmo	MAX: 3,50 m	
Hsi	ALTEZZA INTERNA DEI SOTTOTETTI: all'imposta	MAX: 1 m	
Df	DISTANZA TRA FABBRICATI	min: 10 m	
Dc	DISTANZA DAI CONFINI	min: 5 m	
Ds	DISTANZA DALLE STRADE	min: 5 m, per S.P. n° 27 min:10 m	
INDIRIZZI MORFOLOGICI: in caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ricostruzione, ampliamenti massimi e di recupero dei sottotetti, la conformazione delle coperture (materiali, numero ed inclinazione delle falde) e gli altri caratteri morfologici e tipologici principali del fabbricato (impostazione planimetrica, allineamenti, tipo di aperture, ecc.) possono essere modificati solo presentando alla Commissione Paesaggio più alternative progettuali, inserite in un adeguato studio paesaggistico del contesto.			
NOTE: 1 - nella misura di tali ampliamenti devono essere ricompresi quelli già realizzati dal 1988 ai sensi degli Articoli 17 e 36 delle N.T.A. del pre – vigente P.R.G.			

<b>17.6 - Aree di espansione recente eterogenee</b>			
<b>DESCRIZIONE E FINALITA':</b> vedi elaborato PR A, Relazione			
SIGLE	DEFINIZIONI	PRESCRIZIONI	NOTE
<b>DESTINAZIONI D'USO (art. 8)</b>			
R	PREVALENTE	Residenziale	
A, PE, CB, CE, TB	NON AMMESSE	Agricolo, Produttivo extra - agricolo, Commerciale di media distribuzione, Discoteche, Turistico – ricettivo all'aria aperta	
<b>MODALITA' DI INTERVENTO (art. 10)</b>			
	DIRETTO	Permesso di Costruire oppure Denuncia di Inizio Attività	
<b>TIPI DI INTERVENTO (art. 9)</b>			
rec, ampl, per	PREVALENTE	Recuperi edilizi, ampliamenti, pertinenze	
nc, ru	NON AMMESSI	Nuova costruzione, Ristrutturazione urbanistica	
<b>CRITERIO DI IMPOSTAZIONE PRINCIPALE PER LA EDIFICABILITA' (artt. 7 e 9)</b>			
amp-m	AMPLIAMENTI AMMESSI SENZA ADEGUAMENTO ENERGETICO ED ECOLOGICO COMPLESSIVO	Ampliamento < di 20 m <sup>2</sup> di Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) per unità immobiliare residenziale pre – esistente al Piano delle Regole	1
amp-M	AMPLIAMENTI AMMESSI IN CASO DI RICOSTRUZIONE OPPURE CON ADEGUAMENTO ENERGETICO ED ECOLOGICO COMPLESSIVO	Incremento della S.L.P. del 20%, oltre al recupero del sottotetto	
Bf	BASSI FABBRICATI	Ammessi	
<b>ALTRI INDICI EDILIZI ED URBANISTICI DA RISPETTARE (art. 7), fatte salve eventuali pre – esistenze difformi</b>			
If	EDIFICABILITA' FONDIARIA m <sup>2</sup> di S.L.P. per m <sup>2</sup> di Superficie Fondiaria (S.F.)	MAX: 0,4 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> elevabile a 0,6 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> in caso di recupero del sottotetto, pregresso o futuro	
lc	COPERTURA m <sup>2</sup> di Superficie Coperta (S.C.) per m <sup>2</sup> di S.F.	MAX: 30%	
lp	PERMEABILITA' m <sup>2</sup> di Superficie Permeabile (S.P.) per m <sup>2</sup> di Superficie Fondiaria (S.F.)	min: 40%	
H	ALTEZZA DEI FABBRICATI	MAX: 10 m esclusi i sottotetti	
Hsc	ALTEZZA INTERNA DEI SOTTOTETTI: al colmo	MAX: 3,50 m	
Hsi	ALTEZZA INTERNA DEI SOTTOTETTI: all'imposta	MAX: 1 m	
Df	DISTANZA TRA FABBRICATI	min: 10 m	
Dc	DISTANZA DAI CONFINI	min: 5 m	
Ds	DISTANZA DALLE STRADE	min: 5 m, per Strada Provinciale n° 27 min:10 m	
INDIRIZZI MORFOLOGICI: in caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ricostruzione, ampliamenti massimi e di recupero dei sottotetti, la conformazione delle coperture (materiali, numero ed inclinazione delle falde) e gli altri caratteri morfologici e tipologici principali del fabbricato (impostazione planimetrica, allineamenti, tipo di aperture, ecc.) possono essere modificati con attenzione al contesto paesaggistico.			
NOTE: 1 - nella misura di tali ampliamenti devono essere ricompresi quelli già realizzati dal 1988 ai sensi degli Articoli 17 e 36 delle N.T.A. del pre – vigente P.R.G.			

<b>17.7 - Aree industriali / artigianali e commerciali confermate</b>			
<b>DESCRIZIONE E FINALITA':</b> vedi elaborato PR A, Relazione			
SIGLE	DEFINIZIONI	PRESCRIZIONI	NOTE
<b>DESTINAZIONI D'USO (art. 8)</b>			
PE, C	PREVALENTE	Produttiva extragricola, Commerciale	1
A, R, T	NON AMMESSE	Agricola, Residenziale, Turistico - ricettiva	2
<b>MODALITA' DI INTERVENTO (art. 10)</b>			
	DIRETTO	Permesso di Costruire oppure Denuncia di Inizio Attività	1
<b>TIPI DI INTERVENTO (art. 9)</b>			
rec, ampl, per	PREVALENTE	Recuperi edilizi, ampliamenti, pertinenze	
nc, ru	NON AMMESSI	Nuova costruzione, Ristrutturazione urbanistica	
<b>CRITERIO DI IMPOSTAZIONE PRINCIPALE PER LA EDIFICABILITA' (artt. 7 e 9)</b>			
amp-m	AMPLIAMENTI AMMESSI SENZA ADEGUAMENTO ENERGETICO ED ECOLOGICO COMPLESSIVO	Ampliamento < del 10% della Superficie Coperta (S.C.) pre – esistente al Piano delle Regole	
amp-M	AMPLIAMENTI AMMESSI IN CASO DI RICOSTRUZIONE OPPURE CON ADEGUAMENTO ENERGETICO ED ECOLOGICO COMPLESSIVO	Incremento della S.C. fino al 75% della Superficie Fondiaria	
Bf	BASSI FABBRICATI	Ammessi	
<b>ALTRI INDICI EDILIZI ED URBANISTICI DA RISPETTARE (art. 7), fatte salve eventuali pre – esistenze difformi</b>			
lp	PERMEABILITA' m2 di Superficie Permeabile (S.P.) per m2 di Superficie Fondiaria (S.F.)	min: 10%	
H	ALTEZZA DEI FABBRICATI	MAX: 10 m esclusi i sottotetti	
Hsc	ALTEZZA INTERNA DEI SOTTOTETTI: al colmo	MAX: 3,50 m	
Df	DISTANZA TRA FABBRICATI	min: 10 m	
Dc	DISTANZA DAI CONFINI	min: 5 m	
Ds	DISTANZA DALLE STRADE	min: 5 m, per Strada Provinciale n° 27 min:10 m	
INDIRIZZI MORFOLOGICI: in caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ricostruzione, ampliamenti massimi e di recupero dei sottotetti, la conformazione delle coperture (materiali, numero ed inclinazione delle falde) e gli altri caratteri morfologici e tipologici principali del fabbricato (impostazione planimetrica, allineamenti, tipo di aperture, ecc.) possono essere modificati con attenzione al contesto paesaggistico.			
NOTE: 1 - L'insediamento di nuove attività CB commerciali di media distribuzione e CE discoteche, ove ammesse nei limiti sopra indicati, è comunque subordinato a Piano Attuativo oppure a Permesso di Costruire Convenzionato, con l'assoggettamento ad uso pubblico di dotazioni urbane nella misura di 1,5 m2 ogni m2 di SLP, da destinare in prevalenza a parcheggi pubblici alberati, con facoltà di monetizzazione fino a metà dello standard dovuto. 2 – sono ammesse residenze per custodi o titolari di attività, nella misura massima di 100 m2 di SLP per unità locale aziendale			

### **17.8 - Piani di lottizzazione stipulati del pre – vigente P.R.G..**

Nei Piani di Lottizzazione stipulati in base al vigente P.R.G., PL 7 di via della Volta e PL 15 di via D. Alighieri, permangono in vigore le precedenti norme, fino allo scadere delle relative convenzioni; qualora gli interventi non fossero realizzati, allo scadere saranno classificati come “aree non soggette a trasformazione urbanistica”.

Tuttavia gli interventi, ancora privi di Autorizzazione Paesaggistica, sono assoggettati al nuovo Piano del Paesaggio. In particolare si richiama l'attenzione sulla necessità di una fascia di verde di protezione tra il nuovo insediamento del PL 7 e l'asse della S.P. 27.

Su tali aree inoltre, si applica la maggiorazione dei contributi di costruzione, di cui all'articolo 43.2 bis della L.R. n°12 / 05, a compensazione delle superfici agricole sottratte a tale uso.

<b>17.9 - Aree libere edificabili con interventi singoli</b>			
<b>DESCRIZIONE E FINALITA':</b> vedi elaborato PR A, Relazione			
SIGLE	DEFINIZIONI	PRESCRIZIONI	NOTE
<b>DESTINAZIONI D'USO (art. 8)</b>			
R	PREVALENTE	Residenziale	
A, PE, CB, CE, TB	NON AMMESSE	Agricolo, Produttivo extra - agricolo, Commerciale di media distribuzione, Discoteche, Turistico – ricettivo all'aria aperta	
<b>MODALITA' DI INTERVENTO (art. 10)</b>			
	DIRETTO	Permesso di Costruire oppure Denuncia di Inizio Attività	
<b>TIPI DI INTERVENTO (art. 9)</b>			
nc	PREVALENTE	Nuova costruzione	
ru	NON AMMESSI	Ristrutturazione urbanistica	
<b>CRITERIO DI IMPOSTAZIONE PRINCIPALE PER LA EDIFICABILITA' (artt. 7 e 9)</b>			
lf	EDIFICABILITA' FONDIARIA m2 di S.L.P. per m2 di Superficie Fondiaria (S.F.)	MAX: 0,15 con divieto di recupero del sottotetto	
Bf	BASSI FABBRICATI	Ammessi	
<b>ALTRI INDICI EDILIZI ED URBANISTICI DA RISPETTARE (art. 7), fatte salve eventuali pre – esistenze difformi</b>			
lc	COPERTURA m2 di Superficie Coperta (S.C.) per m2 di S.F.	MAX: 20%	
lp	PERMEABILITA' m2 di Superficie Permeabile (S.P.) per m2 di Superficie Fondiaria (S.F.)	min: 60%	
H	ALTEZZA DEI FABBRICATI m	MAX: 7 esclusi i sottotetti, non abitabili	
Hsc	ALTEZZA INTERNA DEI SOTTOTETTI: al colmo m	MAX: 1,90	
Hsi	ALTEZZA INTERNA DEI SOTTOTETTI: all'imposta m	MAX: 0,50	
Df	DISTANZA TRA FABBRICATI m	min: 10	
Dc	DISTANZA DAI CONFINI m	min: 5	
Ds	DISTANZA DALLE STRADE m	min: 5 per Strada Provinciale n° 27 min:10 m	1
INDIRIZZI MORFOLOGICI: occorre presentare alla Commissione Paesaggio più alternative progettuali, inserite in un adeguato studio paesaggistico del contesto.			

<b>17.10 - aree parzialmente edificate assoggettate a Piani di Recupero</b>			
<b>DESCRIZIONE E FINALITA'</b> : vedi elaborato PR A, Relazione, e successivi indirizzi			
SIGLE	DEFINIZIONI	PRESCRIZIONI	NOTE
<b>DESTINAZIONI D'USO (art. 8)</b>			
R	PREVALENTE	Residenziale	
A, PE, CB, CE, TB	NON AMMESSE	Agricolo, Produttivo extra - agricolo, Commerciale di media distribuzione, Discoteche, Turistico – ricettivo all'aria aperta	
<b>MODALITA' DI INTERVENTO (art. 10)</b>			
	DIRETTO	Permesso di Costruire oppure Denuncia di Inizio Attività, per interventi di Manutenzione e di Restauro e Pertinenze	
	INDIRETTO	Piano di Recupero per Ristrutturazione edilizia ed interventi superiori e cambi d'uso, quando ammessi e Demolizioni	
<p><b>TIPI DI INTERVENTO (art. 9): vedi sopra e successivi indirizzi per i singoli Piani di Recupero: sono esclusi i Bassi fabbricati (art. 6.10) e gli interventi relativi ad aree scoperte (sco - articolo 9.3.3)</b></p> <p>PR 1 – Realizzazione di una struttura ricettiva nella villa Amalia in via Roma e nelle aree connesse.  PR 2 - Collegamento pedonale tra via Roma e l'area di proprietà Vestor, posta a nord.  PR 3 - Piano di Recupero ad ovest di via XXV Aprile.  PR 4 – Piano di Recupero in via G. Mazzini / via XXV Aprile.  PR 5 – Riqualficazione architettonica e funzionale di immobile in vicolo Salvetta  PR 6 – Valorizzazione delle aree comprese tra via Garibaldi, via Monte Grappa e via Matteotti.  PR 7 – Riqualficazione edilizia dell'ambito posto lungo la via Vittorio Veneto.  PR 8 – Riqualficazione edilizia dell'ambito posto lungo la via Vittorio Veneto.  PR 9 – Riqualficazione di edificio produttivo delimitato dalle vie V. Veneto e Pascoli  PR 10 – Riqualficazione edilizia dell'ambito posto lungo la via Vittorio Veneto, angolo viale Europa.  PR 11 – Riqualficazione edilizia dell'ambito posto lungo la via Dante Alighieri.</p>			

## **PR 1 – Realizzazione di una struttura ricettiva nella villa Amalia in via Roma e nelle aree connesse.**

### **Gli obiettivi di interesse pubblico sono:**

valorizzare a livello urbano un edificio di elevatissimo interesse architettonico, già soggetto a tutela da parte dello Stato, che oggi appare sotto – utilizzato e necessita di restauro, rendendolo fruibile alla collettività sia pure in forme ed orari da convenzionare con il Comune;

consentire, in determinati giorni dell'anno, la transitabilità ciclo – pedonale lungo un percorso turistico di visita dei cortili, del parco e di alcuni ambienti significativi dell'edificio di proprietà privata di notevole interesse architettonico, soggetto a vincolo di tutela da parte dello Stato. Il percorso transiterà lungo vicolo Guazzoni e consentirà di vedere dall'esterno anche l'adiacente villa storica, attualmente accessibile solo attraverso una corte privata con ingresso da vicolo Guazzoni;

valorizzare gli edifici e le aree circostanti la Villa Amalia, che, pur non presentando gli stessi valori architettonici, tuttavia potrebbero svolgere le funzioni connesse. In particolare sulle ampie aree attualmente destinate ad orto e giardino di proprietà privata, poste a nord di villa, potrebbero essere ricavate superfici utili per le funzioni connesse al nuovo utilizzo della villa, nonché aree per la sosta dei veicoli degli utenti.

### **Contenuti:**

Al fine di consentire la realizzabilità dell'intervento viene previsto un Piano di Recupero di iniziativa privata in cui siano definiti:

- restauro dell'edificio della villa e sua riconversione ad albergo, ristorante, centro benessere, esposizioni stabili e temporanee di arte e di antiquariato (eventualmente specializzato in manufatti di epoca liberty e decò) , anche con manifestazioni di mostra / mercato, ecc.;

- realizzazione di edifici da destinare a funzioni connesse alle nuove attività da insediare nella villa Amalia, con caratteristiche edilizie adeguate al contesto circostante (da un lato la villa Amalia, dall'altro gli edifici esistenti affacciati sull'area di intervento, che era originariamente una cascina, peraltro oggi diffusamente ristrutturata in modo spesso non congruo). Si prevede che i nuovi edifici, da inserire adeguatamente nell'ambiente, abbiano una volumetria pari a 3600 m3 (indicativamente pari a n° 12 alloggi da 100 m2 cadauno);

- realizzazione di aree di sosta e di parcheggio, esclusivamente con pavimentazione in prato armato ed adeguatamente alberate, sia ad uso intensivo (carico / scarico, ecc.), sia ad uso dei clienti recupero edilizio e funzionale di edifici esistenti al perimetro dell'area di intervento (la citata ex corte agricola);

riconversione a funzioni connesse a quelle da ospitate nella villa Amalia dell'edificio storico con tipologia a villa adiacente e dotata di giardino affacciato sulla valle del Ticino;

- riconversione a funzioni connesse a quelle ospitate nella villa Amalia dell'edificio produttivo, attualmente sotto – utilizzato e non compatibile con il contesto dal punto di vista architettonico, posto nel cortile accessibile da vicolo Guazzoni;

- riconversione a funzioni connesse a quelle ospitate nella villa Amalia di tutti o di parte degli edifici residenziali immediatamente adiacenti (come quelli allineati lungo il vicolo Guazzoni, che costituiscono un esempio significativo di fronte urbano unitario);

- convenzionamento per l'accessibilità pubblica, in orari e giornate da stabilire, al fine di consentire la visita turistica al complesso (ville e giardini storici, vallate del Ticino, ecc.).

Nell'ambito dell'attuazione del Piano il Comune potrà richiedere la cessione in proprietà di alcuni alloggi di edilizia sociale da affittare a famiglie rispondenti a precise caratteristiche socio – economiche, da stabilire.

## **PR 2 - Collegamento pedonale tra via Roma e l'area di proprietà Vestor, posta a nord.**

### **Gli obiettivi di interesse pubblico sono:**

realizzare un percorso pedonale pubblico, quindi aperto all'uso dei cittadini per tutto l'arco della giornata, che colleghi in senso sud / nord la via Roma con l'area di proprietà Vestor, posta a nord, e da qui alla zona delle scuole ed al previsto parcheggio pubblico di attestamento al nucleo antico, previsto negli Ambiti di Trasformazione TR 2 e TR 3, consentendo un'alternativa protetta al transito di pedoni lungo le anguste strade veicolari del centro. Il percorso può essere ricavato attraverso una corte accessibile da via Roma ed un giardino accessibile sia da via Roma che da vicolo Ortacci, ambedue di notevole interesse ambientale, appartenenti ad un limitato numero di differenti proprietari e non edificate.

### **Contenuti:**

Al fine di consentire la realizzabilità dell'intervento C viene previsto un Piano di Recupero di iniziativa privata in cui saranno definiti:

- il recupero edilizio e funzionale dell'immobile inserito nel perimetro (che risulta di interesse architettonico), con mantenimento della volumetria esistente ed incrementi fino al 30 %;
- l'eventuale recupero di altri edifici adiacenti al perimetro del Piano di Recupero individuato dal Piano delle Regole;
- le caratteristiche dei limitati volumi di nuova previsione per 1.200 m<sup>3</sup> (indicativamente pari a n° 4 alloggi da 100 m<sup>2</sup> cadauno) nelle aree attualmente non edificate, pur assicurando la qualificazione ambientale dell'ambito, soprattutto con una particolare attenzione verso la sistemazione a verde alberato;
- le caratteristiche del previsto percorso pedonale.

Si prevedono a carico del privato: la cessione al Comune delle aree per realizzare il percorso pedonale, la realizzazione dello stesso, la monetizzazione dell'eventuale differenza a saldo.

L'intervento è in relazione agli Ambiti di Trasformazione PC 1 e RT 3.

### **PR 3 - Piano di Recupero ad ovest di via XXV Aprile**

#### **Gli obiettivi di interesse pubblico sono:**

riqualificare un ambito urbanistico di notevole interesse architettonico ed ambientale, mediante:

- recupero edilizio e funzionale di un fabbricato di origine rurale, di proprietà privata e di notevole interesse architettonico, posto in via XXV aprile ed attualmente non utilizzato, con destinazione a funzioni terziarie, ma con previsione di apertura al pubblico (eventualmente in giorni ed orari da convenzionare con il Comune);

- realizzazione di un percorso pedonale est / ovest, aperto all'uso pubblico in orari da convenzionare, che colleghi la via XXV aprile con il vicolo Ortaggi (il toponimo più attendibile sembra però "Ortacci"), consentendo un'alternativa protetta al transito dei pedoni lungo la stretta via Vittorio Veneto soprattutto per gli utenti con origine o destinazione nel centro del paese (piazza I maggio). Il percorso può essere ricavato in una striscia della corte di forma allungata (lato via XXV aprile) che costeggia edifici di proprietà privata in buona parte già ristrutturati ed attraverso un portico già esistente (lato vicolo Ortacci). Si evidenzia che la realizzazione del citato percorso pedonale era compresa nel Piano di Recupero del centro storico, tav. 2.3.2 del 11.07.1983. Le previsioni di piano sembrano essere state attuate per la parte privata, ma non per quella pubblica, nonostante le aree siano in buona parte di un unico proprietario;

realizzare la riqualificazione urbana di un edificio posto ad ovest della via XXV aprile ed attualmente caratterizzato da insufficiente qualità urbana ed architettonica, nonostante sia collocato in un più vasto ambito di elevato interesse urbanistico e che il PGT prevede di riqualificare attraverso vari interventi combinati tra loro;

- concorrere alla realizzazione di un percorso ciclo - pedonale pubblico, quindi aperto all'uso dei cittadini per tutto l'arco della giornata, che colleghi la via XXV aprile con l'area di proprietà Vestor, con possibilità di raggiungere da un lato la zona delle scuole e del parcheggio pubblico di attestamento al centro storico e dall'altro la via Roma (vedere il precedente Piano di Recupero n° 2), consentendo un'alternativa protetta al transito di cicli e di pedoni lungo le anguste strade veicolari del centro. Il percorso può essere ricavato lungo una strada di proprietà privata di notevole larghezza ed a fondo cieco, quindi assai poco trafficata.

#### **Contenuti:**

Al fine di consentire la realizzabilità dell'intervento viene previsto un Piano di Recupero di iniziativa privata in cui saranno definiti:

- le caratteristiche architettoniche e funzionali dell'immobile rurale da recuperare;

- il recupero edilizio e funzionale di eventuali ulteriori immobili adiacenti all'area individuata dal Piano delle Regole, alcuni dei quali risultano di interesse architettonico, con mantenimento del volume esistente e delle caratteristiche architettoniche tradizionali;

- le caratteristiche del previsto percorso pedonale;

- la demolizione e la ricostruzione dell'edificio attualmente esistente produttivo.

Si prevedono a carico del privato: la cessione al Comune delle aree per realizzare il percorso ciclo - pedonale, la realizzazione dello stesso, il convenzionamento per l'apertura al pubblico dell'edificio di origine rurale da recuperare, la monetizzazione dell'eventuale differenza a saldo.

L'intervento è in relazione all'adiacente Piano di Recupero n° 4 ed agli Ambiti di Trasformazione RT 2 e RT 3.

#### **PR 4 – Piano di Recupero in via G. Mazzini / via XXV Aprile**

##### **Gli obiettivi di interesse pubblico sono:**

riqualificare un ambito urbanistico di notevole interesse architettonico ed ambientale, mediante:

- il recupero edilizio e funzionale degli immobili di origine rurale (cascina e rustico adiacente) con accesso da via Mazzini (che risultano di interesse architettonico);
- l'eventuale recupero edilizio degli edifici a cortina posti lungo la via XXV aprile, che risultano di notevole interesse architettonico, con intonaco a bugnato, portale di accesso all'androne, ecc.;
- l'eventuale recupero edilizio di alcuni edifici posti in vicolo delle corti, alcuni di discreto interesse architettonico;
- la realizzazione di limitati nuovi volumi edilizi su aree libere adiacenti la cascina esistente;
- la realizzazione di un percorso ciclo - pedonale pubblico, quindi aperto all'uso dei cittadini per tutto l'arco della giornata, che colleghi la via XXV aprile con la via G. Mazzini, consentendo un'alternativa protetta al transito di cicli e di pedoni lungo la stretta via Vittorio Veneto. In particolare il previsto percorso sfocerebbe in via XXV aprile proprio in corrispondenza della struttura terziaria privata, ma aperta anche all'uso pubblico, prevista nell'intervento A e, quindi, dell'ulteriore percorso pedonale che consentirebbe di raggiungere il vicolo Ortacci e da lì la piazza I maggio. Il percorso può essere ricavato lungo aree appartenenti a differenti proprietari privati e non edificate, per la maggior parte destinate attualmente a giardino / orto (lato via Mazzini) ed in parte limitata a corte (zona vicolo delle corti), nonché attraverso un'area già di proprietà comunale e destinata a piazza (lato XXV aprile);
- la valorizzazione della piazzetta recentemente realizzata in via XXV aprile. Infatti lo sbocco su questa via del previsto percorso pedonale, che avviene in corrispondenza della citata piazzetta, è adiacente anche al previsto analogo percorso di cui all'Ambito di Trasformazione RT 3; pertanto sarebbe possibile collegare con percorso protetto la via Mazzini con la zona delle scuole e del nuovo parcheggio pubblico, superando un solo punto di attraversamento della sede veicolare proprio in via XXV aprile. A tale scopo il citato attraversamento dovrebbe essere opportunamente attrezzato come spazio viabilistico a circolazione controllata (mediante rallentatori, arredi, ecc.). In questa prospettiva la piazzetta, oggi certo non molto valorizzata, diventerebbe lo snodo di una serie di collegamenti strategici per tutto il nucleo centrale di Golasecca.

##### **Contenuti:**

Il Piano di Recupero dovrà definire:

- le caratteristiche degli interventi di recupero degli edifici esistenti, con mantenimento delle volumetrie attuali e con incrementi fino al 30 %, purché qualificati dal punto di vista ambientale;
- le caratteristiche dell'edificazione nelle aree libere e sue quantità per un massimo di 3.600 m<sup>3</sup> (indicativamente pari a n° 12 appartamenti da 100 m<sup>2</sup> ciascuno) ;
- le caratteristiche del previsto percorso ciclo - pedonale.

Si prevedono a carico del privato: la cessione al Comune delle aree per realizzare il percorso ciclo – pedonale, la realizzazione dello stesso, la monetizzazione dell'eventuale differenza a saldo, la messa a disposizione gratuita in determinati giorni ed orari della struttura terziaria (per manifestazioni, esposizioni, feste, ecc.).

Inoltre il Piano di Recupero prevede che il Comune ottenga la proprietà di alcuni alloggi di edilizia sociale da affittare a famiglie rispondenti a precise caratteristiche socio – economiche, da stabilire.

L'intervento è in relazione a quello illustrato in precedenza al PR 3 ed all'Ambito RT 3.

## **PR 5 – Riqualificazione architettonica e funzionale di immobile in vicolo Salvette**

### **Gli obiettivi di interesse pubblico sono:**

- riqualificare un ambito urbano situato in una zona di notevole interesse ambientale, caratterizzato dalla presenza di due ville storiche e di fronte unitario di edifici, posti lungo il vicolo Salvette (toponomastica più probabile: Selvette).

### **Contenuti:**

Al fine di consentire la realizzabilità dell'intervento viene previsto un Piano di Recupero di iniziativa privata in cui sia definito il recupero edilizio e funzionale dell'attuale cascina che ospita un'attività agricola, posta alle spalle di villa storica, lungo il vicolo Salvette con incremento massimo di volume pari a 1.290 m<sup>3</sup>.

L'intervento è in relazione a quello illustrato nel successivo Piano di Recupero n° 6.

## **PR 6 – Valorizzazione delle aree comprese tra via Garibaldi, via Monte Grappa e via Matteotti.**

### **Gli obiettivi di interesse pubblico sono:**

- realizzare un percorso ciclo - pedonale pubblico, quindi aperto all'uso dei cittadini per tutto l'arco della giornata, che colleghi la via Monte Grappa alla via S. Rocco (attraverso l'area interessata dall'Ambito di Trasformazione R 5), consentendo un'alternativa protetta al transito di cicli e di pedoni lungo le esigue strade veicolari ed in particolare lungo la citata via G. Matteotti;

- concorrere alla realizzazione della prevista viabilità alternativa alla via G. Matteotti, già in realizzazione a partire da via San Rocco.

Si richiede che il Comune ottenga la proprietà di alcuni alloggi di edilizia sociale da affittare a famiglie rispondenti a precise caratteristiche socio – economiche, da stabilire. Gli alloggi di edilizia sociale potranno essere collocati sia in edifici di nuova costruzione, sia nell'ambito della ristrutturazione di edifici esistenti; essi dovranno comunque non essere concentrati, ma opportunamente inseriti in un contesto sociale variegato.

Il percorso potrà essere realizzato attraverso le aree attualmente private, destinate ad orti e giardini accessibili da via Garibaldi e da via Monte Grappa. Il citato percorso, che nel suo tratto rettilineo principale porrà in relazione la via Monte Grappa con la via Garibaldi, potrà avere anche uno sbocco laterale su via Matteotti attraverso le corti che vi si affacciano ed che presentano già oggi percorrenze di uso pubblico parallele alla via Matteotti.

Lo sbocco del previsto percorso su via Matteotti avviene in ogni caso in prossimità dello sbocco dell'analogo percorso pedonale di cui all'intervento illustrato al precedente punto G. Pertanto si rende possibile un transito protetto da via G. Garibaldi fino a via S. Michele con unico attraversamento di sede veicolare in via Matteotti. A tale scopo il citato attraversamento dovrebbe essere opportunamente attrezzato come ambito viabilistico a circolazione controllata (mediante rallentatori, arredi, ecc.).

### **Contenuti:**

Al fine di consentire la realizzabilità dell'intervento descritto viene previsto un Piano di Recupero di iniziativa privata in cui siano definiti:

- recupero edilizio e funzionale di edifici privati esistenti e adiacenti al previsto percorso, alcuni dei quali di un certo interesse architettonico (come la "casa lunga" accessibile da via Monte Grappa) ed altri attualmente non utilizzati;

- realizzazione, sulle ampie aree oggi libere, di nuovi edifici che si inseriscano coerentemente nell'ambiente, con volumetria pari a 3.600 m<sup>3</sup> (indicativamente pari a n° 12 alloggi da 100 m<sup>2</sup> cadauno).

Si richiede che il Comune ottenga la proprietà di alcuni alloggi di edilizia sociale da affittare a famiglie rispondenti a precise caratteristiche socio – economiche, da stabilire.

L'intervento è in relazione a quello illustrato al precedente Piano di Recupero n° 5 ed all'Ambito di Trasformazione R 5.

### **PR 7 – Riqualficazione edilizia dell’ambito posto lungo la via Vittorio Veneto.**

**L’obiettivo di interesse pubblico è:**

- sostituzione di un edificio residenziale e produttivo esistente e non congruo con il contesto, in particolare in quanto posto di fronte ad un edificio di epoca liberty e lungo una delle direttrici principali di ingresso al paese;
- sistemazione del tratto di via V. Veneto interessata dagli interventi edificatori, anche con la previsione di una pista ciclo – pedonale che da viale Europa si diriga verso il centro abitato.

**Contenuti:**

Al fine di rendere realizzabile l’intervento è previsto un Piano di Recupero esteso all’intero immobile in cui sia definita la realizzazione di un nuovo fabbricato coerente per volume, altezza, forma del tetto, finiture esterne, ecc. con il contesto degli edifici adiacenti, arretrato rispetto alla strada anche per consentire un miglioramento della pedonalità. La sua volumetria non potrà superare quella esistente.

### **PR 8 – Riqualficazione edilizia dell’ambito posto lungo la via Vittorio Veneto.**

**L’obiettivo di interesse pubblico è:**

- sostituzione di un manufatto esistente, di pessima qualità edilizia e non congruo con il contesto, in particolare in quanto posto lungo una delle direttrici principali di ingresso al paese.

**Contenuti:**

Al fine di rendere realizzabile l’intervento è previsto un Piano di Recupero esteso all’intero immobile in cui sia definita la realizzazione di un nuovo fabbricato di pari volume, coerente per altezza, forma del tetto, finiture esterne, ecc. con il contesto degli edifici adiacenti, arretrato rispetto alla strada anche per consentire un miglioramento della pedonalità.

### **PR 9 – Riqualficazione di edificio produttivo delimitato dalle vie V. Veneto e Pascoli**

**L’obiettivo di interesse pubblico è:**

sostituzione di edificio produttivo in cattive condizioni manutentive in cui l’attività produttiva è da tempo dismessa e che attualmente ospita un deposito di mobili vecchi / antichi. Esso risulta non congruo con il contesto, in particolare in quanto posto lungo una delle direttrici principali di ingresso al paese.

**Contenuti:**

E’ previsto un Piano di Recupero in cui siano definite:

- nuove edificazioni, a compensazione volumetrica delle demolizioni dei fabbricati esistenti, con la condizione di attuare la nuova edificazione arretrandosi il più possibile dalle strade principali adiacenti (rispettivamente: via Vittorio Veneto e via Berlinguer), sistemando a verde privato la zona lasciata libera;
- sistemazione del tratto di via V. Veneto interessata dagli interventi edificatori, anche con la previsione di una pista ciclo – pedonale che da viale Europa si diriga verso il centro abitato.

**PR 10 – Riqualificazione edilizia dell’ambito posto lungo la via Vittorio Veneto, angolo viale Europa.**

**L’obiettivo di interesse pubblico è:**

sostituzione di un insediamento dequalificato dal punto di vista ambientale, posto proprio in corrispondenza di una delle porte urbane di accesso al paese.

**Contenuti:**

al fine di rendere realizzabile l’intervento è previsto un Piano di Recupero esteso all’intero immobile in cui sia definita la realizzazione di un nuovo fabbricato coerente per altezza, forma del tetto, finiture esterne, ecc. con il contesto degli edifici adiacenti, arretrato rispetto alla strada anche per consentire un miglioramento della pedonalità lungo via V. Veneto. Il volume del nuovo edificio non potrà superare quello esistente.

**PR 11 – Riqualificazione edilizia dell’ambito posto lungo la via Dante Alighieri.**

**L’obiettivo di interesse pubblico è:**

- sostituzione di un edificio produttivo esistente non congruo con il contesto, in quanto in diretta adiacenza con almeno tre ville di epoca liberty.

**Contenuti:**

Al fine di rendere realizzabile l’intervento è previsto un Piano di Recupero esteso all’intero immobile in cui sia definita la realizzazione di un nuovo fabbricato coerente per altezza, forma del tetto, finiture esterne, ecc. con le ville storiche adiacenti. Il volume del nuovo edificio non potrà superare quello esistente.

## **Art. 18. - Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.).**

Include le seguenti aree ed Ambiti:

- 18.1 - Edifici urbani di notevole interesse architettonico ed ambientale;
- 18.2 - Edifici urbani di interesse ambientale, che costituiscono fronte unitario su strada;
- 18.3 - Edifici urbani di discreto interesse architettonico ed ambientale;
- 18.4 - Corti urbane di particolare valore ambientale;
- 18.5 - Altri edifici del N.A.F.;
- 18.6 - Immagini sacre a parete e toponomastica antica a parete da conservare.

Il Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) include altresì “edifici soggetti a vincolo di tutela architettonica ed ambientale”, “parchi, giardini ed orti di interesse ambientale”, “ville con parco di fine ottocento ed inizio novecento”, “ aree parzialmente edificate da assoggettare a Piano di Recupero”, le cui normative sono già state esplicitate nei rispettivi paragrafi dell’articolo 17.

Per quanto riguarda le aree destinate alle infrastrutture ed ai servizi si rimanda al successivo articolo 19.

<b>18.1 – Edifici urbani di notevole interesse architettonico ed ambientali</b>			
<b>DESCRIZIONE E FINALITA':</b> vedi elaborato PR A, Relazione			
SIGLE	DEFINIZIONI	PRESCRIZIONI	NOTE
<b>DESTINAZIONI D'USO (art. 8)</b>			
R	PREVALENTE	Residenziale	
A, PE, PR, CB, CC, CE, TB	NON AMMESSE	Agricolo, Produttivo extra - agricolo, anche se compatibile con la residenza, Commerciale all'ingrosso e di media distribuzione, Discoteche, Turistico – ricettivo all'aria aperta	
<b>MODALITA' DI INTERVENTO (art. 10)</b>			
	DIRETTA	Permesso di Costruire oppure Denuncia di Inizio Attività	
	INDIRETTA	Piano di Recupero per inserimento di attività commerciale di vicinato (CA), commerciale ristoro (CD) e Turistico – ricettivo (TA)	
<b>TIPI DI INTERVENTO (art. 9)</b>			
ms, re, per	PREVALENTE	Manutenzione straordinaria, Restauro	
Vd	AMMESSI CON PIANO DI RECUPERO	Cambi d'uso (vd) ammessi e Pertinenze (per)	
nc, aml, re, ru, sco, dem	NON AMMESSI	Nuova costruzione, Ampliamento, Ristrutturazione edilizia, Ristrutturazione urbanistica, Interventi su aree scoperte, Demolizioni	

**INDIRIZZI MORFOLOGICI:**

Sono consentiti ampliamenti dell'edificio solo in sotterraneo (autorimesse, cantine, locali tecnici, ecc.), quindi con tassativa esclusione di sopralzi anche in mansarda e di accostamenti di nuovi volumi edilizi anche se di altezza ridotta.

Eventuali interventi sull'edificio dovranno rispettare i seguenti criteri:

- tutelare gli elementi caratteristici tipologici e decorativi, privilegiandone la conservazione;
  - eliminare gli elementi incongrui che alterano la tipologia e l'immagine originaria (tettoie recenti, ecc.).
- Nelle sistemazioni delle aree scoperte dell'edificio, ove presenti, gli interventi dovranno seguire i seguenti criteri:
- tutelare il giardino o parco esistente, mantenendo i caratteri originari sia per quanto riguarda la vegetazione (vanno mantenute o riproposte le eventuali essenze esotiche a suo tempo messe a dimora), sia per quanto attiene agli elementi architettonici (grotte, vialetti, ecc.), sia per quanto attiene alla recinzione;
  - escludere la realizzazione di elementi incongrui quali: muri realizzati con massi di pietra a vista; pavimentazioni in cemento, in asfalto ed in auto – bloccanti in c.l.s.; , recinzioni prefabbricate in c.l.s. di vario disegno, oppure in grigliato metallico, oppure in rete metallica soprattutto se plasticata, nonché le reti frangivento ed anti – introspezione;
- Nel caso di intervento edilizio riguardante l'edificio, il proponente dell'intervento dovrà obbligatoriamente presentare la documentazione dettagliata riguardante l'edificio insistente sul lotto, comprendente non solo l'aspetto esterno dell'edificio, ma anche gli interni, nonché il giardino / parco ove esistente. Tale documentazione comprenderà:
- analisi urbanistica e paesaggistica estesa ad un ambito adeguato, espressa mediante grafici e relazioni illustrate;
  - documentazione fotografica a colori comprendete, oltre che al singolo edificio ed al suo giardino /parco ove esiste, un ambito sufficientemente esteso circostante;
  - rilievo topografico non solo dell'edificio (piante di tutti i piani compresa la copertura, sezioni significative con inserimento anche della scala interna, prospetti, particolari costruttivi e decorativi), ma anche del parco ove esistente (planimetria e sezioni significative con indicazione delle essenze arboree e degli elementi di arredo) e della relativa recinzione con portali, cancelli, ecc.;
  - rilievo materico e del degrado eventuale, espresso in modo puntuale e rappresentato graficamente e con fotografie a colori, anche a seguito dell'esecuzione di indagini diagnostiche;
  - notizie storiche ed archivistiche sull'edificio e sul giardino ove esistente (foto d'epoca, architetto progettista, epoca di costruzione, eventuali tipi edilizi originari, interventi eseguiti in passato e modifiche, ecc.).

Il progetto dovrà contenere anche dettagliate indicazioni sugli aspetti cromatici inerenti l'involucro esterno dell'edificio, basate su stratigrafie tese a ricostruire i cromatismi originari delle facciate (intonaci, serramenti, decorazioni, ecc.).

## 18.2 – Edifici urbani di interesse ambientale che costituiscono fronte unitario su strade

<b>DESCRIZIONE E FINALITA'</b> : vedi elaborato PR A, Relazione			
SIGLE	DEFINIZIONI	PRESCRIZIONI	NOTE
<b>DESTINAZIONI D'USO (art. 8)</b>			
R	PREVALENTE	Residenziale	
A, PE, PR, CB, CC, CE, TB	NON AMMESSE	Agricolo, Produttivo extra - agricolo, anche se compatibile con la residenza, Commerciale all'ingrosso e di media distribuzione, Discoteche, Turistico – ricettivo all'aria aperta	
<b>MODALITA' DI INTERVENTO (art. 10)</b>			
	DIRETTA	Permesso di Costruire oppure Denuncia di Inizio Attività	
	INDIRETTA	Piano di Recupero per eventuale Ristrutturazione edilizia (re)	1
<b>TIPI DI INTERVENTO (art. 9)</b>			
ms, re, per	PREVALENTE	Manutenzione straordinaria, Restauro	
re	AMMESSI CON PIANO DI RECUPERO	Ristrutturazione edilizia	1
nc, aml, re, ru, sco, dem	NON AMMESSI	Nuova costruzione, Ampliamento, Ristrutturazione edilizia, Ristrutturazione urbanistica, Interventi su aree scoperte, Demolizioni	
<p><b>INDIRIZZI MORFOLOGICI:</b></p> <p>Gli interventi sugli edifici dovranno rispettare i seguenti criteri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tutelare gli elementi caratteristici tipologici e decorativi, privilegiandone la conservazione;</li> <li>• eliminare gli elementi incongrui che alterano la tipologia e l'immagine originaria (tettoie recenti, ecc..)</li> </ul> <p>Nel caso di intervento edilizio riguardante il fronte su strada dell'edificio, il proponente dell'intervento dovrà obbligatoriamente presentare la documentazione dettagliata riguardante l'edificio appartenente al fronte individuato dal Piano delle Regole. Tale documentazione comprenderà:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• analisi urbanistica e paesaggistica estesa a tutto il fronte individuato dal Piano in cui il singolo edificio ricade, espressa mediante grafici e relazioni illustrate;</li> <li>• documentazione fotografica a colori comprendente, oltre che al singolo edificio, l'intero fronte unitario individuato dal Piano;</li> <li>• rilievo topografico della facciata non solo dell'edificio (comprendente i dettagli costruttivi e decorativi), ma anche degli edifici immediatamente attigui ai due lati del fronte unitario.</li> </ul> <p>Il progetto relativo alle facciate sul fronte dovrà contenere dettagliate indicazioni sugli aspetti cromatici inerenti l'involucro esterno dell'edificio, basate su stratigrafie tese a ricostruire i cromatismi originari delle facciate (intonaci, serramenti, decorazioni, ecc.).</p>			
<p><b>NOTE:</b></p> <p>1 – I Piani di Recupero, se non estesi all'intero fronte individuato nella Tav. PR 3, devono comunque includere un rilievo e l'analisi architettonico – ambientale che includa tale intero fronte e su di esso fondi eventuali proposte di modifica degli allineamenti di gronda, di falda, di colmo e delle aperture (finestre, porte, vetrine, marcapiani, elementi decorativi, ecc.).</p> <p>La ristrutturazione edilizia ed il recupero dei sottotetti sono ammessi senza ulteriori alterazioni delle quote di gronda, di colmo e dei solai. Sono ammesse le finestre in falda in misura non superiore al minimo necessario per conseguire i rapporti aero – illuminanti di legge</p>			

<b>18.3 – PARTE 1° Edifici urbani di discreto interesse architettonico ed ambientale</b>			
<b>DESCRIZIONE E FINALITA':</b> vedi elaborato PR A, Relazione			
SIGLE	DEFINIZIONI	PRESCRIZIONI	NOTE
<b>DESTINAZIONI D'USO (art. 8)</b>			
R	PREVALENTE	Residenziale	
A, PE, PR, CB, CC, CE, TB	NON AMMESSE	Agricolo, Produttivo extra - agricolo, anche se compatibile con la residenza, Commerciale all'ingrosso e di media distribuzione, Discoteche, Turistico – ricettivo all'aria aperta	
<b>MODALITA' DI INTERVENTO (art. 10)</b>			
	DIRETTA	Permesso di Costruire oppure Denuncia di Inizio Attività	
	INDIRETTA	Piano di Recupero per eventuale Ristrutturazione edilizia (re)	1
<b>TIPI DI INTERVENTO (art. 9)</b>			
ms, re, per	PREVALENTE	Manutenzione straordinaria, Restauro	
re	AMMESSI CON PIANO DI RECUPERO	Ristrutturazione edilizia	1
nc, aml, re, ru, sco, dem	NON AMMESSI	Nuova costruzione, Ampliamento, Ristrutturazione edilizia, Ristrutturazione urbanistica, Interventi su aree scoperte, Demolizioni	
<b>NOTE:</b> 1 – La ristrutturazione edilizia ed il recupero dei sottotetti sono ammessi senza alterazione delle quote di gronda, di colmo e dei solai, salvo lievi aggiustamenti per uniformare parti incongrue degli attuali fabbricati. Sono ammesse le finestre in falda in misura non superiore al minimo necessario per conseguire i rapporti aero – illuminanti di legge			
Seguono INDIRIZZI MORFOLOGICI			

## 18.3 - PARTE 2°- edifici urbani di discreto interesse architettonico ed ambientale

INDIRIZZI MORFOLOGICI:

*Sagoma degli edifici*

È sempre vietato:

- modificare la tipologia dei tetti e gli andamenti delle falde negli interventi con modalità diretta;
- aggiungere sovrastrutture (scale esterne, volumi tecnici a vista, volumi a sbalzo, ecc.), salvo che ciò sia prescritto da disposizioni normative: in tal caso deve essere adottata la soluzione che arrechi il minimo danno al decoro ambientale;
- arretrare le parti superiori degli edifici prospicienti la strada.

È obbligatorio, a partire dall'intervento di "ristrutturazione edilizia" esteso almeno ad un intero edificio:

- eliminare le sovrastrutture (servizi igienici ed altri volumi aggettanti, ballatoi o balconi chiusi, ecc.), quando siano estranee alla logica progettuale originaria dell'edificio;
- trasformare le eventuali coperture piane degli edifici principali in tetti a falde.

Non è consentita la realizzazione di balconi sui fronti stradali degli edifici; la realizzazione di balconi sui fronti interni è consentita con sporgenza massima di ml 1,20, previa revisione piani – volumetrica complessiva.

*Tutela degli elementi architettonici*

Gli elementi architettonici sono sottoposti a specifica tutela. In particolare:

- sulle facciate di pregio architettonico sono ammessi solo gli interventi finalizzati al ripristino di forme o di motivi originari oppure all'eliminazione di sovrastrutture e di alterazioni occorse nel tempo;
- sulle facciate di pregio ambientale o che presentano elementi d'interesse sono ammessi interventi limitatamente all'apertura di finestre o di porte, purché siano coerenti con il disegno architettonico preesistente e vengano valorizzati gli elementi significativi e qualificanti dell'edificio sia architettonici (portali, sovrapporte, ecc.) sia artistici (edicole, fregi, iscrizioni, lapidi, stemmi e altre decorazioni); è altresì fatto obbligo di eliminare gli elementi dissonanti o modificativi rispetto all'originaria concezione della facciata;
- i soffitti a volta che non presentano problemi di staticità devono essere conservati, rimuovendo le eventuali contro – soffittature che li nascondono.

È sempre vietato:

- alterare l'aspetto esterno degli edifici mediante:
  - la chiusura di balconi, di ballatoi e di terrazze; per gli edifici aventi tipologia diversa dai fienili, la chiusura di portici e di loggiati può avvenire solo con elementi trasparenti che garantiscano la riconoscibilità dell'originaria partitura di facciata;
  - la formazione di soppalchi chiusi od aperti nei porticati e nei loggiati liberi;
- modificare le partiture di facciata ed alterare o distruggere l'apparato decorativo esterno degli edifici da conservare (portali, lesene, cornici, marcapiani, cornicioni, fregi, affreschi, pitture, bassorilievi, sculture, pavimentazioni, ringhiere in ferro lavorato, ecc.);
- rimuovere o manomettere gli elementi singolari – già noti o messi in luce durante l'intervento – di valore storico - artistico o d'interesse tipologico – tradizionale, siano essi di decoro dell'edificio o di arredo degli spazi pertinenti (pozzi, edicole, portici, lapidi, stemmi, comignoli, muri, recinzioni, ecc.);
- realizzare parapetti pieni in muratura oppure in c.l.s..

È consentito aprire finestre sulle facciate messe in vista dalla demolizione di edifici contigui, ma rispettando i diritti dei terzi e le norme di Regolamento edilizio; le eventuali nuove aperture debbono però armonizzarsi con l'estetica dell'edificio, specie se questa presenta un carattere unitario.

Gli interventi – anche manutentivi – sulle facciate degli edifici debbono rispettare le caratteristiche architettoniche e morfologiche dell'edificio,

*Finiture esterne degli edifici*

valorizzandone gli eventuali elementi compositivi di tipo tradizionale (portali in mattoni, lesene, elementi lapidei, ecc.).

Devono comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- i materiali da impiegare sono quelli comunemente utilizzati e/o quelli maggiormente diffusi nella tradizione costruttiva locale (tetti in coppi, facciate intonacate, balconi e ballatoi in pietra, portoni e serramenti in legno, parapetti in ferro, ecc.);
- il colore per le tinteggiature dovrà conformarsi ad eventuali studi o regolamenti approvati dall'Amministrazione comunale;
- in caso di sostituzione o di nuova installazione debbono essere adottati:
  - persiane in legno;
  - serramenti con finitura esterna in legno;
  - grondaie e pluviali color rame o simile;
  - parapetti ed elementi architettonici in ferro oppure in lamiera verniciati;
  - zoccolature intonacate e tinteggiate o in pietra non lucidata;
  - portoni in legno o cancellate in ferro trasparenti.

le insegne luminose degli esercizi commerciali debbono essere poste all'interno della luce del negozio e non possono essere a bandiera (con la sola esclusione di quelle di servizi pubblici e di rivendite di generi di monopolio).

Seguono INDIRIZZI MORFOLOGICI

### **18.3 - PARTE 3°- Edifici urbani di discreto interesse architettonico ed ambientale**

Gli interventi sulle facciate non visibili da spazio pubblico possono riguardare anche porzioni della facciata: in tal caso negli interventi *adeguativi e modificativi* su interi edifici:

- non possono essere realizzati portici nei fronti lungo strada;
- debbono essere rispettati gli allineamenti orizzontali e verticali per porte, finestre e luci di negozio;
- le luci di negozio in tutti gli edifici, possono essere ampliate in larghezza sino a ml 2,00 e in altezza fino all'intradosso del primo impalcato e non possono essere arretrate rispetto alla facciata.

Gli interventi sulle facciate visibili da spazio pubblico debbono concernere l'intera facciata. successivi interventi debbono essere realizzati con i materiali e le finiture utilizzati nel primo intervento, purché conformi alle prescrizioni delle presenti norme.

#### *Spazi inediticati*

La sistemazione complessiva delle aree libere è imposta in tutti i casi di intervento con modalità indiretta; gli interventi di riqualificazione debbono essere effettuati contestualmente alle opere edilizie previste.

Inoltre:

- aree e passaggi pubblici gravati di servitù dovranno essere indicati nei progetti e salvaguardati;
- è vietata la costruzione di nuove recinzioni tra aree libere contigue, nonché la chiusura di passaggi esistenti che mettono in comunicazione tra di loro proprietà diverse e con spazi pubblici;
- è vietata la suddivisione dei cortili con recinzioni e con altri manufatti che riducano la visibilità dello spazio nel suo complesso e che ne limitino le possibilità di fruizione;
- nei casi – individuati nelle Tavole del Piano delle Regole – di mantenimento o di apertura volontari di passaggi pedonali attraverso le corti, l'Amministrazione comunale può contribuire ai costi di riqualificazione ambientale degli spazi scoperti;
- gli interventi, anche manutentivi, che interessino la totalità delle aree libere (sistemazione delle pavimentazioni, rifacimento del sistema di evacuazione delle acque, ecc.) debbono essere finalizzati alla:
  - pavimentazione di cortili e di passaggi ed alla sistemazione a verde di giardini, parchi, orti;
  - sistemazione degli spazi con materiali tradizionali (lastricati, pietre di lago, ecc.) o comunque consoni all'ambiente; le pavimentazioni dovranno essere realizzate con ciottoli, pietra, beola o altri materiali litoidi;
  - rimozione di pavimentazioni impermeabili, sostituendole con materiali tradizionali e permeabili;
  - eliminazione delle recinzioni esistenti;
  - - conservazione delle alberature d'alto fusto (con diametro superiore a 30 cm, misurato a ml 1,00 da terra); gli alberi eventualmente abbattuti debbono essere sostituiti.

### 18.4 - Corti urbane di particolare valore ambientale.

Al fine di tutelare e valorizzare tali corti, per le pavimentazioni e gli arredi vegetali ed i manufatti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

Per i fronti dei fabbricati circostanti gli interventi ammessi sono subordinati a specifica attenzione.

### 18.5 – PARTE 1°– Altri edifici del N.A.F.

**DESCRIZIONE E FINALITA'**: vedi elaborato PR A, Relazione

SIGLE	DEFINIZIONI	PRESCRIZIONI	NOTE
-------	-------------	--------------	------

#### DESTINAZIONI D'USO (art. 8)

R	PREVALENTE	Residenziale	
A, PE, CB, CE, TB	NON AMMESSE	Agricolo, Produttivo extra - agricolo, Commerciale di media distribuzione, Discoteche, Turistico – ricettivo all'aria aperta	

#### MODALITA' DI INTERVENTO (art. 10)

	DIRETTO	Permesso di Costruire oppure Denuncia di Inizio Attività	
	INDIRETTO	Piano di Recupero per ricostruzione, recupero di sottotetti con modifica delle quote altimetriche oltre i massimi sotto indicati	

#### TIPI DI INTERVENTO (art. 9)

rec, per	PREVALENTE	Recuperi edilizi con recupero dei sottotetti, pertinenze	1
ri,	AMMESSI CON PIANI DI RECUPERO	Ricostruzione e Recupero di sottotetti con modifica delle quote altimetriche oltre i massimi sotto indicati	
nc, aml, ru, sco, dem	NON AMMESSI	Nuova costruzione, Ampliamento, Ristrutturazione urbanistica, Interventi su aree scoperte, Demolizioni	

#### INDICI EDILIZI ED URBANISTICI DA RISPETTARE (art. 7), fatte salve eventuali pre – esistenze difformi

Hsc	ALTEZZA INTERNA DEI SOTTOTETTI: al colmo M	MAX: 3,00	1 – 2
Hsi	ALTEZZA INTERNA DEI SOTTOTETTI: all'imposta M	MAX: 0,50	1 – 2

#### NOTE:

1: Tramite Piano di Recupero con studio paesaggistico del contesto è possibile la proposta di limitate modificazioni piani

2: volumetriche, a parità di SLP, nonché di maggiori altezze di imposta e di colmo del sottotetto fino ad un massimo rispettivamente di m 1,00 e 3,50.

Per gli edifici che prospettano sulle "corti urbane di particolare valore ambientale" individuate sulla Tav. PR 3 non è consentito modificare le quote di imposta e di colmo del tetto, salvo proposta di Piano di Recupero.

Seguono INDIRIZZI MORFOLOGICI

## 18.5 – PARTE 2° – Altri edifici del N.A.F.

### INDIRIZZI MORFOLOGICI:

in caso di interventi di ristrutturazione edilizia e di recupero dei sottotetti, la conformazione delle coperture (materiali, numero ed inclinazione delle falde) e gli altri caratteri tipologici principali del fabbricato (tipo di aperture, ecc.) possono essere modificati solo presentando alla Commissione Paesaggio più alternative progettuali, inserite in un adeguato studio paesaggistico del contesto.

#### *Sagoma degli edifici*

È sempre vietato:

- modificare la tipologia dei tetti e gli andamenti delle falde negli interventi con modalità diretta;
- aggiungere sovrastrutture (scale esterne, volumi tecnici a vista, volumi a sbalzo, ecc.), salvo che ciò sia prescritto da disposizioni normative: in tal caso deve essere adottata la soluzione che arrechi il minimo danno al decoro ambientale;
- arretrare le parti superiori degli edifici prospicienti la strada.

È obbligatorio, a partire dall'intervento di "ristrutturazione edilizia" esteso almeno ad un intero edificio:

- eliminare le sovrastrutture (servizi igienici ed altri volumi aggettanti, ballatoi o balconi chiusi, ecc.), quando siano estranee alla logica progettuale originaria dell'edificio;
- trasformare le eventuali coperture piane degli edifici principali in tetti a falde.

Non è consentita la realizzazione di balconi sui fronti stradali degli edifici; la realizzazione di balconi sui fronti interni è consentita con sporgenza massima di ml 1,20.

#### *Tutela degli elementi architettonici*

Gli elementi architettonici sono sottoposti a specifica tutela. In particolare:

- sulle facciate di pregio architettonico sono ammessi solo gli interventi finalizzati al ripristino di forme o di motivi originari oppure all'eliminazione di sovrastrutture e di alterazioni occorse nel tempo;
- sulle facciate di pregio ambientale o che presentano elementi d'interesse sono ammessi interventi limitatamente all'apertura di finestre o di porte, purché siano coerenti con il disegno architettonico preesistente e vengano valorizzati gli elementi significativi e qualificanti dell'edificio sia architettonici (portali, sovraporche, ecc.) sia artistici (edicole, fregi, iscrizioni, lapidi, stemmi e altre decorazioni); è altresì fatto obbligo di eliminare gli elementi dissonanti o modificativi rispetto all'originaria concezione della facciata;
- ogni intervento modificativo dell'aspetto esteriore delle cortine edilizie deve essere accompagnato da adeguata documentazione comprovante il corretto inserimento ambientale dell'intervento;
- i soffitti a volta che non presentano problemi di staticità devono essere conservati, rimuovendo le eventuali contro – soffittature che li nascondono.

È sempre vietato:

- alterare l'aspetto esterno degli edifici mediante:
  - la chiusura di balconi, di ballatoi e di terrazze; per gli edifici aventi tipologia diversa dai finili, la chiusura di portici e di loggiati può avvenire solo con elementi trasparenti che garantiscano la riconoscibilità dell'originaria partitura di facciata;
  - la formazione di sopralchi chiusi od aperti nei porticati e nei loggiati liberi;
- modificare le partiture di facciata ed alterare o distruggere l'apparato decorativo esterno degli edifici da conservare (portali, lesene, cornici, marcapiani, cornicioni, fregi, affreschi, pitture, bassorilievi, sculture, pavimentazioni, ringhiere in ferro lavorato, ecc.);
- rimuovere o manomettere gli elementi singoli – già noti o messi in luce durante l'intervento – di valore storico - artistico o d'interesse tipologico – tradizionale, siano essi di decoro dell'edificio o di arredo degli spazi pertinenti (pozzi, edicole, portici, lapidi, stemmi, comignoli, muri, recinzioni, ecc.);
- realizzare parapetti pieni in muratura oppure in c.l.s..

È consentito aprire finestre sulle facciate messe in vista dalla demolizione di edifici contigui, ma rispettando i diritti dei terzi e le norme di Regolamento edilizio; le eventuali nuove aperture debbono però armonizzarsi con l'estetica dell'edificio, specie se questa presenta un carattere unitario.

#### *Finiture esterne degli edifici*

Gli interventi – anche manutentivi – sulle facciate degli edifici debbono rispettare le caratteristiche architettoniche e morfologiche dell'edificio, valorizzandone gli eventuali elementi compositivi di tipo tradizionale (portali in mattoni, lesene, elementi lapidei, ecc.).

- le insegne luminose degli esercizi commerciali debbono essere poste all'interno della luce del negozio e non possono essere a bandiera (con la sola esclusione di quelle di servizi pubblici e di rivendite di generi di monopolio).

Seguono INDIRIZZI MORFOLOGICI

## 18.5 – PARTE 3° – Altri edifici del N.A.F.

Negli interventi *adeguativi e modificativi* su interi edifici:

- non possono essere realizzati portici nei fronti lungo strada;
- debbono essere rispettati gli allineamenti orizzontali e verticali per porte, finestre e luci di negozio;
- le luci di negozio in tutti gli edifici, possono essere ampliate in larghezza sino a ml 2,00 e in altezza fino all'intradosso del primo impalcato e non possono essere arretrate rispetto alla facciata.

Gli interventi sulle facciate visibili da spazio pubblico debbono concernere l'intera facciata.

Gli interventi sulle facciate non visibili da spazio pubblico possono riguardare anche porzioni della facciata: in tal caso i successivi interventi debbono essere realizzati con i materiali e le finiture utilizzati nel primo intervento, purché conformi alle Devono comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- i materiali da impiegare sono quelli comunemente utilizzati e/o quelli maggiormente diffusi nella tradizione costruttiva locale (tetti in coppi, facciate intonacate, balconi e ballatoi in pietra, portoni e serramenti in legno, parapetti in ferro, ecc.);
- il colore per le tinteggiature dovrà conformarsi ad eventuali studi o regolamenti approvati dall'Amministrazione comunale;
- in caso di sostituzione o di nuova installazione debbono essere adottati:
  - persiane in legno;
  - serramenti con finitura esterna in legno;
  - grondaie e pluviali color rame o simile;
  - parapetti ed elementi architettonici in ferro oppure in lamiera verniciati;
  - zoccolature intonacate e tinteggiate o in pietra non lucidata;
  - portoni in legno o cancellate in ferro trasparenti.
  - prescrizioni delle presenti norme.

*Spazi inedificati*

La sistemazione complessiva delle aree libere è imposta in tutti i casi di intervento con modalità indiretta; gli interventi di riqualificazione debbono essere effettuati contestualmente alle opere edilizie previste.

Inoltre:

- aree e passaggi pubblici gravati di servitù dovranno essere indicati nei progetti e salvaguardati;
- è vietata la costruzione di nuove recinzioni tra aree libere contigue, nonché la chiusura di passaggi esistenti che mettono in comunicazione tra di loro le proprietà e con spazi pubblici;
- è vietata la suddivisione dei cortili con recinzioni e con altri manufatti che riducano la visibilità dello spazio nel suo complesso e che ne limitino le possibilità di fruizione;
- nei casi – individuati nelle Tavole del Piano delle Regole. – di mantenimento o di apertura volontari di passaggi pedonali attraverso le corti, l'Amministrazione comunale può contribuire ai costi di riqualificazione ambientale degli spazi scoperti;
- gli interventi, anche manutentivi, che interessino la totalità delle aree libere (sistemazione delle pavimentazioni, rifacimento del sistema di evacuazione delle acque, ecc.) debbono essere finalizzati alla:
  - pavimentazione di cortili e di passaggi ed alla sistemazione a verde di giardini, parchi, orti;
  - sistemazione degli spazi con materiali tradizionali (lastricati, pietre di lago, ecc.) o comunque consoni all'ambiente; le pavimentazioni dovranno essere realizzate con ciottoli, pietra, beola o altri materiali litoidi;
  - rimozione di pavimentazioni impermeabili, sostituendole con materiali tradizionali e permeabili;
  - eliminazione delle recinzioni esistenti;
  - - conservazione delle alberature d'alto fusto (con diametro superiore a 30 cm, misurato a ml 1,00 da terra); gli alberi eventualmente abbattuti debbono essere sostituiti.

## 18.6 - Immagini sacre a parete e toponomastica antica a parete da conservare

Al fine di tutelare e valorizzare tali elementi iconografici, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, sia sugli elementi stessi, sia nell'intorno delle facciate in cui essi sono inseriti.

## **Art. 19. - Infrastrutture e spazi di uso pubblico e sociale**

Le aree per le infrastrutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, esistenti, programmati o di nuova previsione, sono rilevate e programmate dal Piano dei Servizi.

Le destinazioni d'uso prevalenti sono "S - usi sociali pubblici o convenzionati", "SP – usi sociali privati" e "RL – usi religiosi"; sono ammesse residenze di custodia ed eventuali attività commerciali di vicinato e di ristoro, integrate in più complesse strutture pubbliche.

Gli interventi sono previsti per lo più con procedure dirette, permessi di costruire oppure progetti di opere pubbliche, tranne che per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione ed in casi di progettazioni integrate tra diversi soggetti, che rendano opportuno un Piano Attuativo.

Per gli interventi di competenza privata e convenzionati a intervento singolo i limiti dimensionali massimi assegnati sono:

- Sc Max 50%;
- H Max 10 m.

Gli aspetti qualitative degli spazi aperti al pubblico e delle reti per la mobilità saranno definiti con successive regolamenti, previsti dal Piano dei Servizi, comunque con priorità agli strumenti della bio – ingegneria e con attenzione agli aspetti paesaggistici, riguardo a:

- pavimentazioni, vegetazione, muri di sostegno;
- arredo urbano e pubblica illuminazione;
- segnaletica stradale, turistica ed aziendale.

I calibri delle sezioni stradali ottimali per le nuove opere in progetto e negli Ambiti di Trasformazione sono:

- 11 m per strade carrabili a doppio senso con carreggiata di 6,50 m e pista ciclo – pedonale di 3 m, con spartitraffico alberato;
- 9 m per strade carrabili a senso unico con carreggiata di 4,50 m e pista ciclo – pedonale di 3 m, con spartitraffico alberato;
- 3 m lordi per piste ciclo – pedonali.

Non si prevede l'allargamento della restante rete stradale esistente, se non per brevi tratti sul fronte dei lotti di nuova edificazione (di cui all'articolo 17.9), e dei lotti assoggettati ad interventi di ricostruzione e ristrutturazione urbanistica, al di fuori del Nucleo di Antica Formazione: tali arretramenti delle recinzioni saranno utilizzati per la sosta e l'inversione di marcia dei veicoli.

## **TITOLO III – NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **Capo VI. NORME TRANSITORIE E FINALI**

#### **Art. 20. - Piani attuativi vigenti**

**20.1** - Nelle aree interessate da Piani attuativi vigenti e stipulati alla data di adozione del Piano delle Regole, fino alla scadenza convenzionale oppure fino alla loro completa attuazione si applicano le specifiche disposizioni di tali piani, compresi gli impegni dagli stessi derivanti, ancorché non corrispondenti alle prescrizioni del presente Piano.

**20.2** - Per i Piani di Lottizzazione n° 7 e n° 15, stipulati ma ancora completamente inattuati, si rimanda all'art. 17.8 delle presenti norme.

**20.3** - I Piani attuativi si intendono completamente attuati ove:

- siano state cedute al Comune le aree per servizi previste;
- risultino ultimate e collaudate le eventuali opere di urbanizzazione, nonché siano state realizzate le eventuali attrezzature pubbliche e / o di uso pubblico previste in convenzione;
- siano stati conseguiti i titoli abilitativi per le costruzioni ed i relativi siano effettivamente iniziati con consistenti opere.

**20.4** - Ad avvenuta completa attuazione del Piano attuativo, ovvero alla sua scadenza, si renderanno applicabili le prescrizioni del presente Piano delle Regole.

#### **Art. 21. - Edifici ed attività in contrasto con il Piano delle Regole**

**21.1** - Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. che risultano in contrasto con le presenti N.T.A. sono ammessi esclusivamente interventi di "manutenzione ordinaria" e di "manutenzione straordinaria", senza modifica delle destinazioni d'uso in atto, nonché interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme del PdR.

**21.2** - In particolare per gli usi PE, produttivi extra - agricoli incompatibili con la residenza, in caso di cessazione delle attività aziendali in atto alla data di adozione del Piano delle Regole, non è ammessa la localizzazione di altre attività PE, nelle aree ed ambiti che non prevedono tale destinazione d'uso.

**21.3** - La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella indicata nel Permesso di Costruire, anche in sanatoria, o asseverata nella Denuncia di Inizio di Attività. In assenza o carenza di esplicitazione in tali atti, la destinazione è quella desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. In caso di assenza della documentazione di cui sopra, verranno valutati altri documenti probanti la destinazione originaria di riferimento.

#### **Art. 22. - Decadenza dei titoli abilitativi**

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza dei Permessi di Costruire e delle Dichiarazioni di Inizio Attività, che risultino in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

### **Art. 23. - Salvaguardia**

Dalla data della deliberazione consiliare di adozione del Piano delle Regole e fino alla pubblicazione dell'avvio di approvazione (e successive varianti), il Funzionario Responsabile deve sospendere ogni determinazione sulle domande di Permesso di Costruire e Dichiarazioni di Inizio Attività che risultino in contrasto con le previsioni di detti progetti.

### **Art. 24. - Abrogazioni**

Le presenti N.T.A. abrogano e sostituiscono integralmente, dalla data della loro definitiva approvazione, quelle del Piano Regolatore Generale pre - vigente.

L'approvazione del Piano delle Regole comporta simultaneamente la decadenza delle norme dei regolamenti comunali eventualmente in contrasto con esse.

### **Art. 25. - Deroghe**

**25.1** - I Permessi di Costruire in deroga agli strumenti di pianificazione, per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, sono disciplinati dall'art. 40 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.

**25.2** - Con riguardo ad edifici di proprietà privata, tale facoltà di deroga è ammessa solo a seguito di stipula, e successiva trascrizione, di un atto di vincolo dell'edificio oggetto di intervento alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico.

**25.3** - Le deroghe ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche sono disciplinate dall'art. 19 della L.R. n°6/1989