



Comune di
Marchirolo

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Piano delle Regole

L.R. 12/05 art. 10

NORMATIVA



Sindaco

Segretario Comunale

Progettista:
Dott. Arch.
MASSIMO MASTROMARINO

Consulente:
Dott. Arch.
ANNA MANUELA BRUSA PASQUE'

Collaboratori:
Dott. Arch. Urbanista
MARCO MEURAT
Dott. Arch. Urbanista
ELISA VANCHERI

Allegato alla delibera n° del
Il Segretario Comunale

Aprile

2017

elaborato

PR 01

INDICE

| | |
|---|-----------|
| TITOLO I | 5 |
| DISPOSIZIONI GENERALI | 5 |
| ART. 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO | 5 |
| ART. 2 - ELABORATI GRAFICI COSTITUENTI PARTE INTEGRANTE DEL PIANO DELLE REGOLE | 5 |
| ART. 3 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO | 6 |
| ART. 4 - ATTUAZIONE TRAMITE PIANI ATTUATIVI | 7 |
| ART. 5 - ATTUAZIONE TRAMITE PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO | 7 |
| ART. 6 - CRITERIO DELLA PEREQUAZIONE PER COMPARTI | 8 |
| ART. 7 - CRITERIO DELLA COMPENSAZIONE | 8 |
| ART. 8 - REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI | 8 |
| ART. 9 - CRITERIO DELL'INCENTIVAZIONE | 9 |
| ART. 10 - CRITERIO DELLA PREMIALITÀ | 9 |
| ART. 11 - TRASFERIMENTO VOLUMETRICO | 10 |
| ART. 12 - DEFINIZIONE URBANISTICHE | 10 |
| ART. 13 - DEFINIZIONE EDILIZIE | 11 |
| ART. 14 - AREA DI PERTINENZA | 16 |
| ART. 15 - DISTANZE | 16 |
| ART. 16 - ALLINEAMENTI | 18 |
| ART. 17 - SPAZI CONSEGUENTI AD ARRETRAMENTI | 18 |
| ART. 18 - CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO | 18 |
| ART. 19 - MODALITÀ' DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI | 20 |
| ART. 20 - COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PRESENTI NORME | 20 |
| ART. 21 - AREE PER PARCHEGGI E AUTORIMESSE | 21 |
| ART. 22 - EDIFICI ACCESSORI | 21 |
| ART. 23 - PERTINENZE | 22 |
| TITOLO II DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO | 23 |
| ART. 24 - BENI STORICO-ARTISTICO-MONUMENTALI. | 23 |
| ART. 25 - BENI PAESAGGISTICI | 23 |
| ART. 26 - AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO | 23 |
| ART. 27 - CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI APPARTENENTI AL TESSUTO CONSOLIDATO | 24 |
| ART. 28 - DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE | 24 |
| ART. 29 - DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZI NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DIFFUSO | 30 |
| ART. 30 - DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZI NEL TESSUTO URBANO A BASSA DENSITÀ | 31 |
| ART. 31 - DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZI NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO CONNOTATO DALLA PRESENZA DI "VILLE" | 32 |
| ART 32.1 AREE VERDI PERIURBANE E DI CONNESSIONE TRA IL TERRITORIO RURALE ED EDIFICATO | 34 |
| TITOLO III | 35 |
| DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE DESTINATE ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' AGRICOLE | 35 |
| ART. 33 - MODALITÀ DI INTERVENTO AREE AGRICOLE E AREE BOScate | 35 |
| TITOLO IV | 37 |
| DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE | 37 |
| ART. 34 - MODALITÀ DI INTERVENTO | 37 |
| TITOLO V | 38 |
| DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA COMMERCIALE | 38 |
| ART. 35 - AMBITO DI APPLICAZIONE DEFINIZIONI E PROCEDIMENTI | 38 |
| TITOLO VI | 43 |

| | |
|---|-----------|
| PRESCRIZIONI PARTICOLARI | 43 |
| ART. 36 - ELETTRODOTTI, ANTENNE, RIPETITORI E CAPTATORI, GENERATORI DI CAMPI MAGNETICI | 43 |
| ART. 37 - VIABILITA' | 43 |
| ART. 38 - AMBITI DI RISPETTO E INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE | 45 |
| TITOLO VII | 48 |
| SISTEMA DEGLI SPAZI E DEI PERCORSI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO E LORO INTERAZIONE CON GLI SPAZI PRIVATI | 48 |
| ART. 39 - AMBITO DI APPLICAZIONE | 48 |
| TITOLO VIII | 49 |
| NORME PARTICOLARI E FINALI | 49 |
| ART. 40 - VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI | 49 |
| ART. 41 - FABBRICATI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO | 49 |
| ART. 42 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI | 49 |
| ART. 43 - EDIFICI ESISTENTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (ATU) | 50 |
| ART. 44 - NORME TRANSITORIE DI RACCORDO | 50 |
| ART. 45 - MODALITA' DI ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME | 50 |

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO

0. Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) definisce, a norma dell'art. 7 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni (di seguito indicata con L.R. 12/05), l'assetto dell'intero territorio comunale.
1. Il Piano delle Regole è un atto del P.G.T. e deve fornire le regole prestazionali, i requisiti e i riferimenti per la progettazione in grado di garantire sia le forme di tutela dei centri storici, sia l'omogeneità del tessuto consolidato, sia la qualità della città futura indirizzando i connotati funzionali, morfologici e tipologici dei progetti.
2. Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
3. Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti Norme di Piano (in seguito chiamate NdP), alle disposizioni dei Regolamenti Comunali.
4. Gli interventi edilizi sono definiti e disciplinati, per quanto di competenza, dall'art. 27 della L.R. 12/05.
5. Gli strumenti di attuazione delle previsioni del PIANO DELLE REGOLE sono quelli previsti dalla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale. Essi sono:
 - 5.1. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO;
 - 5.2. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA (Piani Attuativi Comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale); altri strumenti di programmazione convenzionata previsti dalla legislazione nazionale e regionale.
6. Possono essere assoggettate ad intervento di pianificazione attuativa anche quelle porzioni di territorio in cui il PIANO DELLE REGOLE non preveda tale procedura, qualora il soggetto pubblico e/o privato che promuova l'intervento lo ritenga utile od opportuno al fine di un più congruo disegno urbano ed edilizio, per un più agevole reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o dove l'Amministrazione Comunale ritenga di imporlo per sopravvenute esigenze di pubblica utilità deliberate dall'organo comunale competente per legge a deliberare.

ART. 2 - ELABORATI GRAFICI COSTITUENTI PARTE INTEGRANTE DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Le tavole individuano i vincoli noti, le particolari limitazioni o quelle limitazioni che occorre tenere presenti nella progettazione degli interventi consentiti dalle tavole prescrittive, assumendo vincoli e limitazioni al ruolo di sistemi condizionanti i progetti.
 2. Qualora i fattori esterni alla progettazione urbanistica assunti come dati di fatto e la cui presenza determina particolari vincoli (localizzazione pozzi, elettrodotti, metanodotti, arterie stradali, ecc) dovessero essere rimossi o eliminati, i particolari vincoli ad essi collegati perdono di efficacia.
 3. Ai fini della corretta applicazione delle previsioni di P.G.T., tra gli atti e gli elaborati che costituiscono l'insieme dello strumento urbanistico, sono considerati prescrittivi, oltre le presenti norme, fatte salve le esplicite deroghe in esse previste, i seguenti atti ed elaborati approvati secondo i modi e le forme di legge:
 - *PS 01 Relazione e Normativa*
 - *PS 02 Attrezzature esistenti e previste*
 - *PR 01 Normativa*
 - *PR 02 Vincoli - Individuazione dei contenuti prescrittivi sovraordinati e dei vincoli*
 - *PR 03.1 Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina e individuazione della struttura e forma urbana*
 - *PR 03.2 Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina e individuazione della struttura e forma urbana (fogli A e B)*
 - *PR 04 Riconoscimento della valenza storica degli insediamenti*
- Allegato - Aggiornamento e adeguamento della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio*

ART. 3 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

1. Il Piano delle Regole si attua tramite:

- Permesso di Costruire ed altri atti abilitativi secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;
- Permesso di Costruire convenzionato, secondo quanto previsto nelle presenti norme e disposto dalla L.R. 12/2005, art. 10, comma 2 e art. 28 bis del DPR 380/21
- Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, prescritti dal Piano;
- Programmi Integrati di Intervento ai sensi degli artt. 87 a 93 della L.R. 12/2005.

2. Gli interventi che determinano esigenze di urbanizzazione o che richiedono la modificazione di destinazioni d'uso e/o l'incremento di SL, determinando la necessità di conguaglio di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nella misura prevista nel successivo art. 4.

A tal fine detti interventi sono assoggettati a **Permesso di Costruire convenzionato**, e cioè a Permesso di Costruire subordinato alla stipulazione di una convenzione approvata e sottoscritta dal dirigente competente (per cui non è richiesto il voto degli organi politici comunali) ovvero alla sottoscrizione di un impegno da parte del richiedente.

La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
- d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241

4. In detti atti convenzionali, da registrarsi e trascrivere in favore del Comune, saranno precisati lo schema planivolumetrico, gli oneri di urbanizzazione, e l'entità dell'onere monetizzato sostitutivo della cessione di aree per il soddisfacimento dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

5. Per garantire la salvaguardia ambientale e per indirizzare le azioni idonee a riportare le condizioni di inquinamento acustico al di sotto dei limiti di norma gli interventi devono rispettare quanto contenuto nel Piano di Zonizzazione Acustica comunale.

6. Il piano individua graficamente, nella tavola PdR 02, gli ambiti da assoggettare a Permesso di costruire convenzionato. In tali comparti valgono le norme di zona in cui ricadono; gli interventi si attuano nel rispetto delle dotazioni pubbliche di piano (vedi art. 4 delle presenti norme); è facoltà della Amministrazione, in fase di Convenzione, procedere alla richiesta di cessione delle aree per servizi o alla loro monetizzazione.

ART. 4 - ATTUAZIONE TRAMITE PIANI ATTUATIVI

1. Sono interventi indiretti quelli subordinati all'approvazione di Piani Attuativi, d'iniziativa privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale e dal PGT.
2. La pianificazione esecutiva, dovrà prevedere:
 - la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere d'urbanizzazione primaria;
 - la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale se prevista dalle presenti norme;
 - la monetizzazione dove consentita;
 - le ulteriori previsioni di cui alle presenti norme, in particolare indicate in riferimento agli ambiti di riqualificazione ed agli ambiti soggetti a pianificazione attuativa.
3. Ove non diversamente specificato, si applicano ai Piani Attuativi gli indici ed i parametri dettati per l'ambito nel quale ricadono.
4. Per i comparti di Piano Attuativo non specificamente individuati dal presente Piano delle Regole, è ammessa, in alternativa alla cessione delle aree per la realizzazione delle urbanizzazioni secondarie all'interno del Piano Attuativo, la cessione di altre aree individuate all'interno del Piano dei Servizi, oppure la corresponsione di una somma commisurata al valore economico delle aree da acquisire.
5. I soggetti, sia pubblici che privati, che abbiano interesse o obbligo a presentare richiesta di approvazione di Piani Attuativi dovranno seguire le procedure previste dalle vigenti leggi.
6. I contenuti dei Piani Attuativi sono definiti dalle vigenti leggi.
7. In sede esecutiva il perimetro dei Piani Attuativi può essere adeguato alla specifica realtà dei luoghi e la sua modifica (opportunamente motivata) dovrà essere espressamente approvata in sede di approvazione del Piano stesso dal Consiglio Comunale.
8. E' fatto obbligo al soggetto attuatore del Piano Attuativo di realizzare e cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione primarie e le aree sulle quali le stesse insistono
9. E' fatto obbligo altresì di cedere, sempre gratuitamente o prevedere la loro monetizzazione, le aree per attrezzature pubbliche nella misura di mq. 25,00 per ogni 150 mc previsti per P.A. residenziali. Per i P.A. non residenziali dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree per servizi o la loro monetizzazione, nella misura del:
 - 10% della SL per insediamenti industriali ed artigianali;
 - 75% della SL per le attività ricettive
 - 50% della SL per le attività terziarie
 - per gli insediamenti commerciali vedi Titolo V delle presenti norme
10. All'interno dei P.A. trova applicazione l'istituto della compensazione urbanistica di cui al comma 3 dell'art. 11 della L.R. 12/05 e delle "norme particolari" di cui all'ART. 8.
11. Nei P.A. trova altresì applicazione l'istituto dell'incentivazione urbanistica di cui al L'ART9.
12. Sono fatti salvi i piani attuativi adottati alla data di adozione delle presenti norme per il periodo di validità degli stessi. E' fatta salva la possibilità, da parte del soggetto interessato, di adeguare i piani attuativi alle norme sopravvenienti entro il periodo di validità degli stessi anche in applicazione a quanto previsto dai precedenti commi 7 e 8.

ART. 5 - ATTUAZIONE TRAMITE PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

1. In attuazione dei contenuti del Documento di Piano, soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro, possono presentare al Comune proposte di programmazione integrata.
2. La documentazione minima da presentare a corredo della proposta è indicata nella circolare approvata con Deliberazione della G.R. del 9 luglio 1999, n. VI/44161 (Adempimenti previsti dall'articolo 7, comma 3, della L.R. 12 aprile 1999, n. 9 "Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento" - Approvazione circolare esplicativa).
3. La disciplina concernente i Programmi Integrati di Intervento è contenuta nel capo I - dall'art. 87 all'art. 93 - della L.R. 12/2005.

ART. 6 - CRITERIO DELLA PEREQUAZIONE PER COMPARTI

1. In base a quanto previsto dall'art. 11 della L.R. 12/2005 il Documento di Piano ha definito il seguente criterio: negli Ambiti di Trasformazione, nonché negli Ambiti di Completamento, vengono ripartiti tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione, mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale.
2. Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante da tale indice di edificabilità, vengono individuate le aree ove dovrà essere concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al Comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture.
3. Negli elaborati grafici e nelle schede di dettaglio vengono indicate in quale delle suddette aree o parti di esse dovrà essere realizzata la volumetria consentita e di conseguenza quali saranno le residue aree che dovranno essere cedute gratuitamente al Comune per la realizzazione dei servizi.
4. L'utilizzo dei volumi trasferiti e la cessione delle aree destinate a servizi avverrà mediante sottoscrizione di atto notarile da registrarsi e poi da annotare nel Registro dei Diritti edificatori comunale

ART. 7 - CRITERIO DELLA COMPENSAZIONE

1. Le aree destinate dal Piano dei Servizi per la realizzazione degli interventi d'interesse pubblico o generale, gravate da vincolo espropriativo, a seguito richiesta della proprietà, possono essere dotate, dalla Amministrazione Comunale, di diritti edificatori, liberamente commerciabili e trasferibili su aree edificabili previste dal PGT, a compensazione della loro cessione gratuita al Comune.
2. Il diritto edificatorio assegnato stabilito in un apposito Regolamento Comunale dovrà tenere conto del volume dell'eventuale fabbricato insistente sulle aree suddette, calcolato vuoto per pieno fuori terra copertura compresa.
3. Verranno stabiliti in un regolamento comunale, in base alle tipologie dei terreni interessati, i criteri e i parametri di riferimento per la determinazione dei valori assegnabili.
4. L'utilizzo dei volumi trasferiti su aree edificabili non potrà determinare il superamento degli indici massimi previsti per tali ambiti.
5. L'utilizzazione dei volumi assegnati che verranno trasferiti su altre aree edificabili del territorio e la conseguente cessione delle aree destinate ai servizi, alla Amministrazione Comunale avverrà mediante atto Notarile da registrarsi e poi annotare nel Registro dei diritti edificatori Comunale.

ART. 8 - REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. Come previsto dal comma 4 dell'art. 11 dalla L.R. 12/2005 l'Amministrazione Comunale istituirà il Registro delle cessioni dei Diritti edificatori che dovrà essere sempre aggiornato e reso pubblico, mediante annotazione degli atti sottoscritti.
2. Alla richiesta del titolo abilitativo per ogni intervento si dovrà dimostrare la titolarità dei diritti edificatori per cui si chiede l'edificazione.
3. Alla richiesta di titolo abilitativo l'Amministrazione Comunale registra:
 - a. le pertinenze fondiari dell'edificio su apposito Registro delle Aree;
 - b. i diritti edificatori utilizzati su apposito Registro dei Diritti edificatori;
 - c. le aree divenute prive di diritti edificatori per avvenuta cessione degli stessi.
4. Solo in caso di decadenza del titolo abilitativo non utilizzato, la pertinenza territoriale ed i diritti edificatori tornano ad essere utilizzabili.

ART. 9 - CRITERIO DELL'INCENTIVAZIONE

1. Gli interventi che presenteranno, in fase di progetto, la proposta di introdurre operazioni di riqualificazione urbanistica, ambientale o edilizia che offrano maggiori benefici pubblici rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, potranno usufruire di un incremento volumetrico o di SL fino ad un massimo del 15%, ma nei limiti dell'indice fondiario massimo prescritto o, in alternativa, potranno usufruire di una riduzione degli oneri di urbanizzazione.
2. I criteri, da esplicitarsi con apposito regolamento comunale, prevedono la seguente modalità di articolazione del riconoscimento dell'incentivazione, in relazione agli obiettivi conseguibili:
 - per interventi finalizzati al contenimento del consumo energetico, impiego di fonti di energia rinnovabile oltre gli obblighi di legge, interventi di edilizia bio-climatica si attribuisce un incremento fino al 15%;
 - per gli interventi che prevedono la realizzazione d'opere di riqualificazione paesistica e/o ambientale, quali la connessione delle aree verdi interne all'abitato, la riqualificazione delle aree verdi nell'ambiente agricolo e naturale quali filari, siepi, macchie boscate, la valorizzazione e recupero di tracciati storici e/o naturalistici e del reticolo idrico minore, si prevede un incremento fino al 15%;
3. Gli interventi nei quali verranno utilizzati tali incentivi dovranno essere attuati mediante atto da annotare nel Registro dei diritti edificatori Comunale, dove verranno esplicitati tutti gli impegni presi da entrambe le parti, e dove si concorderà la presentazione di una polizza fidejussoria bancaria o assicurativa "a prima richiesta" a garanzia dell'adempimento degli impegni assunti dal privato.
4. In caso d'inadempimento, che costituisce irregolarità edilizia e che deve essere accertato prima del rilascio del certificato di agibilità, la polizza medesima è a garanzia dell'assolvimento della conseguente sanzione pecuniaria e/o ablativa, ove l'irregolarità stessa non venga rimossa volontariamente
5. Attraverso apposito regolamento comunale di attuazione, verranno stabiliti i criteri e i parametri di riferimento per la determinazione dei valori assegnabili per l'utilizzo della incentivazione.

ART. 10 - CRITERIO DELLA PREMIALITÀ

1. Negli ambiti ricadenti all'interno del perimetro dell'urbano consolidato, il Piano prevede per gli interventi finalizzati a migliorare il contesto edilizio una serie di premialità sotto forma di riduzione degli oneri concessori o di attribuzione di diritti volumetrici, in aggiunta a quelli fissati dal Piano e sempre nel rispetto dei limiti di edificabilità massimi consentiti.
2. L'attribuzione della premialità è comunque subordinata al riconoscimento di interesse da parte dell'Amministrazione Comunale.
3. Gli interventi che possono beneficiare di "premierità" devono:
 - a) essere tesi al miglioramento dell'ambiente costruito, mediante la demolizione di modesti manufatti perennanti (ad esempio legnaie, tettoie, pergolati, ripostigli ecc... preesistenti alla data di adozione del PGT).
 - b) prevedere rilevanti benefici pubblici rispetto a quelli comunque dovuti, nel caso di riqualificazione o manutenzione straordinaria di infrastrutture e/o attrezzature pubbliche.
 - c) prevedere la realizzazione di spazi a parcheggio da asservire ad uso pubblico perpetuo, direttamente accessibili da viabilità aperta a pubblico transito (e quindi esterni ad eventuali recinzioni) in misura superiore del minimo prescritto dalle presenti norme e di spazi per percorsi pubblici pedonali o ciclo pedonali e portici.
 - d) prevedere interventi di recupero o la nuova apertura di attività economiche (artigianali di servizio, professionali, commerciali di vicinato e pubblici esercizi) negli ambiti del tessuto consolidato.
 - e) prevedere nel tessuto del centro storico, la riqualificazione totale degli edifici comprese le facciate prospicienti spazi e luoghi pubblici o di corti storiche; nel caso di corti storiche, si potrà considerare, previo convenzionamento, l'utilizzo saltuario per manifestazioni di interesse pubblico.
4. prevedere, l'abbattimento di manufatti fatiscenti o in grave stato di degrado sia strutturale che igienico all'interno del centro storico .
5. La premialità potrà riferirsi unicamente a quei manufatti regolarmente assentiti e di cui sia dimostrata la legittimità.
6. Gli interventi nei quali verrà utilizzato il criterio di premialità dovranno essere attuati mediante rilascio di Permesso di Costruire subordinato a trascrizione e annotato nel registro dei Diritti edificatori Comunale; in tale atto verranno esplicitati gli impegni assunti, e concordata la presentazione di una polizza fidejussoria "a prima richiesta" a garanzia dell'adempimento degli impegni assunti.

7. Nel caso in cui si riscontrassero irregolarità edilizie negli interventi, la polizza medesima verrà utilizzata a garanzia dell'assolvimento della conseguente sanzione pecuniaria e/o oblativa, ove le irregolarità stesse non vengano rimosse direttamente e volontariamente da parte dei responsabili.
8. Attraverso apposito regolamento comunale di attuazione, verranno stabiliti i criteri e i parametri di riferimento per la determinazione dei valori assegnabili per l'utilizzo della premialità.

ART. 11 - TRASFERIMENTO VOLUMETRICO

1. Viene incentivato il programma di creazione di "spazi liberi verdi" nell'edificato (all'interno del perimetro dell'urbano consolidato) mediante assenso al trasferimento in altra area edificabile del volume esistente e/o comunque di competenza di un'area, a fronte della apposizione su quest'ultima di un vincolo non aedificandi, con obbligo di demolizione dell'eventuale fabbricato preesistente e di mantenimento di destinazione a verde.
2. Il trasferimento di volumetrie assegnate dal PGT, è ammesso tra fondi ricompresi nei tessuti residenziali ricadenti nel TUC, nel rispetto dei limiti e parametri di ciascun tessuto.
3. Ai sensi dell'art. 5 della L. 106/2011 i negozi giuridici eventi ad oggetto diritti edificatori e crediti compensativi devono essere trascritti, pena l'inefficacia ai fini dell'ottenimento dei titoli ad aedificandum.

ART. 12 - DEFINIZIONE URBANISTICHE

1. L'urbanizzazione e l'edificazione nel territorio comunale sono regolate dai seguenti parametri corredati dai relativi indici:
2. **St = Superficie territoriale. (mq)** = Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti
3. **Sf = Superficie fondiaria. (mq)** = Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. La SF è misurata detraendo dalla superficie territoriale le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, le strade pubbliche ed aperte al pubblico transito nonché le aree di rispetto. Non vanno, invece, detratte le aree di pertinenza degli edifici compresi i parcheggi e le autorimesse al servizio degli stessi e il verde condominiale
4. **Sc = Superficie coperta. (mq)** = Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
5. **ST = Superficie totale. (mq)** = Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio
6. **SU = Superficie utile. (mq)** = Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
7. **IT = Indice di edificabilità territoriale.** Quantità di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente; è l'indice da applicare alla superficie territoriale dell'ambito perimetrato per stabilire la capacità edificatoria ad esso riferita.
8. **ITM = Indice di edificabilità territoriale massima** . Esprime la quantità massima di superficie o di volume edificabile per ogni unità di superficie territoriale acquisibile solo attraverso l'applicazione dei criteri di compensazione, incentivazione, premialità e trasferimento volumetrico previsti dalle presenti norme.
9. **If =** Indice di edificabilità fondiaria. Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. Il volume espresso in metri cubi (V) costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria SF è espressa in mc/mq.
10. **IfM=** Indice di edificabilità fondiaria massimo . Esprime la quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente acquisibile solo attraverso l'applicazione dei criteri di compensazione, incentivazione, premialità e trasferimento volumetrico previsti dalle presenti norme.
11. **If=** Indice di edificabilità fondiaria . Esprime la quantità di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente
12. **IC =** Indice di copertura. = Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
13. **IPT/IPF =** Indice di permeabilità. = Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

ART. 13 - DEFINIZIONE EDILIZIE**1. SL = Superficie lorda di piano (mq).**

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Comprende:

a) la superficie di ogni singolo piano abitabile o agibile, inclusi i soppalchi e piani seminterrati e interrati se destinati a residenza, uffici o attività produttive o commerciali e comunque se agibili con permanenza anche temporanea di persone;

b) le superfici degli oggetti chiusi;

Esclude:

a) le superfici degli spazi destinati agli impianti tecnologici di trattamento dell'aria e dell'acqua (centrale termica e di condizionamento, centrale elettrica, locale pompe di sollevamento acqua) lavanderie, depositi (se ubicati al piano interrato o seminterrato e se di altezza minore o uguale a metri 2,50), sottotetti (aventi altezza media ponderale interna minore o uguale a metri 2,40) e altri servizi tecnici fino ad una massimo del 100% della S.L.P.; l'eventuale esubero va computato come S.L.P. anche se interrato ed a prescindere dalla sua altezza. Per gli edifici produttivi sono inoltre escluse le superfici degli impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi.

b) le superfici dei volumi tecnici emergenti dall'ultimo piano abitabile o agibile;

c) le superfici degli spazi destinati al ricovero delle autovetture, a condizione che:

- siano completamente interrati
- nel limite di 1 mq/10mc dell'immobile a cui accedono se previste al piano terra;

d) gli spazi destinati a portici aperti su almeno due lati e le logge di profondità non superiore a metri 1,50;

e) le superfici destinate agli spazi condominiali (scale, ballatoi, ingressi, ecc.) nel caso di edifici con una o più unità immobiliari.

f) Le superfici dei vani scala e ascensori relativi agli edifici uni e plurifamiliari.

g) le superfici inagibili, ancorché ispezionabili, costituite da cunicoli, intercapedini, serbatoi, silos e simili

h) locali completamente interrati o emergenti non oltre 70 cm., misurati dalla quota del suolo al piede dell'edificio fino all'intradosso del primo solaio, di altezza non superiore a cm. 270 e qualora destinati a funzioni accessorie, quali locali tecnici

Nei nuclei di antica formazione costituiscono SL a pieno titolo le logge e i sottotetti per la parte che possiede le caratteristiche di abitabilità, purché già esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

2. Per gli atti abilitativi già rilasciati, prima dell'adozione della presente variante, il volume acquisito è quello definito in base alle norme contenute nel PGT vigente.

3. Superficie calpestabile. = Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

4. SC= Superficie complessiva = Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).

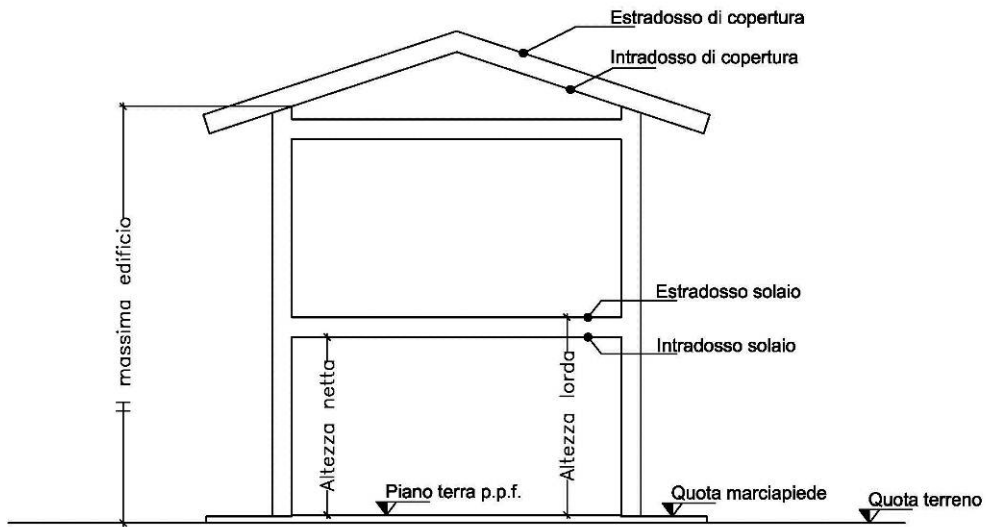
5. SP = Superficie calpestabile. = Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera

6. H = Altezza degli edifici = Altezza massima tra quella dei vari fronti

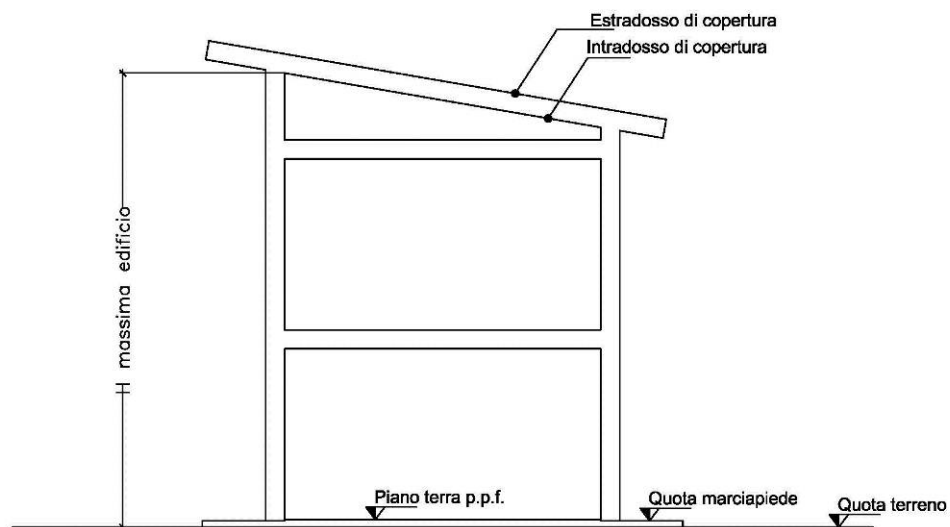
L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

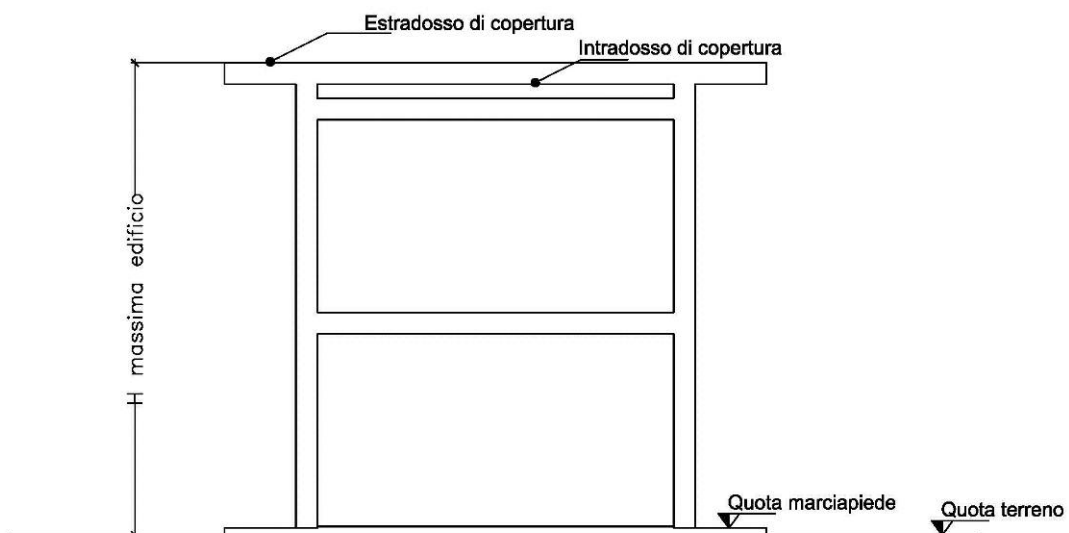
H edificio tetto inclinato a capanna o padiglione



H edificio tetto inclinato ad una falda

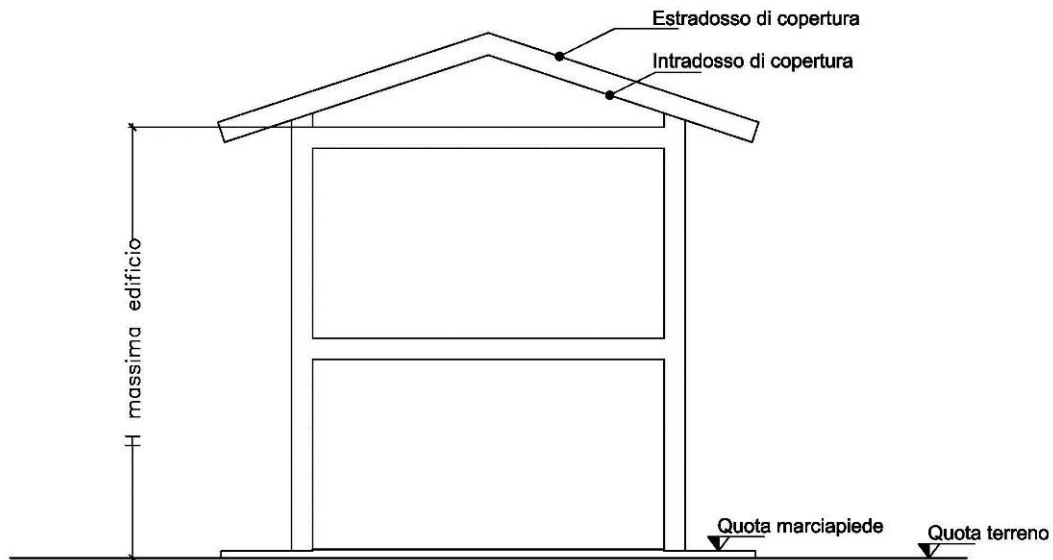


H edificio tetto piano



Nel caso di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti - in applicazione del Titolo IV, Capo I, della legge regionale 12 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. - la verifica del rispetto dell'altezza massima prevista dalle presenti norme per le singole zone urbanistiche deve essere riferita al piano di pavimento finito del sottotetto da recuperare, salvo in ogni caso che l'innalzamento della copertura dovrà essere contenuto in quanto strettamente necessario per raggiungere l'altezza media ponderale prevista dall'art. 63, comma 6, della legge regionale 12/2005 e s.m.i.

Verifica altezza di zona recupero sottotetto



7. **Altezza lorda** = Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.
Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
8. **Altezza utile** = Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata
9. **V = Volume** = Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda. *Per gli edifici o parti di edifici residenziali e assimilabili alla residenza di cui alla categoria 1 e 2 dell'allegata tab. A, tale altezza è fissata in m. 3 per le altre destinazioni si fa riferimento all'altezza reale ma con un massimo di m. 4,50.*
10. **Volume tecnico** = Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, etc.).
11. **UI = Unità immobiliare** = La minima unità edilizia censita o censibile autonomamente nel Catasto Urbano, capace di assolvere autonomamente e completamente funzioni secondo cui essa è censita (esempio: appartamento, negozio, laboratorio artigiano, autorimessa, ecc.).
12. **Superfetazioni** = La parte aggiunta ad un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o da guastare l'aspetto estetico dell'edificio stesso, o anche dell'ambiente circostante.
13. **Lotto** = Area edificabile rientrante tutta nel medesimo ambito o area così come individuati ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/05, asservita o da asservirsi ad una costruzione, la cui misurazione risulti da rilievo topografico.

- **SA= superficie accessoria** = Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.
La superficie accessoria ricomprende:
 - i portici e le gallerie pedonali;
 - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
 - le tettoie con profondità superiore a 1,50 m; le tettoie aventi profondità inferiore a 1,50 m sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
 - le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
 - le superfici degli spazi destinati agli impianti tecnologici di trattamento dell'aria e dell'acqua (centrale termica e di condizionamento, centrale elettrica, locale pompe di sollevamento acqua) lavanderie, depositi (se ubicati al piano interrato o seminterrato e se di altezza minore o uguale a metri 2,50);
 - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
14. **Pertinenze** = Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoriata
 15. **Parcheggi** = Spazi di sosta dei veicoli, calcolati con riferimento alla superficie netta dei soli spazi di rimessa, anche organizzati entro costruzioni e su più piani. Per posto auto, laddove richiamato nelle presenti N.d.P., si intende una superficie minima di ml 5,00 x 2,50 facilmente accessibile.
 16. **Edifici esistenti ai fini delle presenti norme** = Edifici esistenti, o quelli per i quali sia stata presentata comunicazione dell'inizio lavori precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.
 17. **CU** = carico urbanistico = Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso
 18. **DT** = Dotazioni Territoriali = Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
 19. = Edificio Unifamiliare = Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
 20. = Edificio = Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo
 21. = piano fuori terra = Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
 22. = Piano interrato = Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
 23. = Piano seminterrato = Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
 24. = Portico/porticato = Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
 25. = Sagoma = Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
 26. = Sedime = Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
 27. = Soppalco = Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso
 28. = Sottotetto = Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

29. = Terrazza = Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
30. = Tettoia = Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
31. = Veranda = Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.
32. = Balcone = Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
33. = Ballatoio = Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
34. = Loggia/Loggiato = Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
35. = Pensilina = Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

ART. 14 - AREA DI PERTINENZA

1. Si considera area di pertinenza quella sulla cui superficie sono stati calcolati gli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria.
2. Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano realizzati edifici per una superficie lorda di pavimento o per un volume pari a quelli massimi consentiti dal piano.
3. Le aree di pertinenza territoriale e fondiaria degli edifici già esistenti o realizzati in attuazione del piano, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima concessa.
4. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.
5. Pertanto tra gli elaborati richiesti per gli strumenti esecutivi dovrà figurare l'individuazione planivolumetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiarie con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.
6. Ai fini del rilascio dei singoli titoli edilizi è richiesta, in assenza di un preventivo piano di lottizzazione, l'individuazione planivolumetrica delle aree di pertinenza fondiaria.
7. Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento di attuazione del piano, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino e documentino che i proprietari delle aree calcolate sono consenzienti e disposti a rinunciare all'edificabilità.
8. Ai fini dei calcoli volumetrici e di tutti gli indici prescritti dal presente Piano deve considerarsi come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti l'area di proprietà alla data di adozione del presente PGT.
9. Nel caso di frazionamenti precedenti o successivi a tale data, i lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti, ai sensi del precedente comma ed in base ai nuovi indici di Piano, all'edificio o agli edifici esistenti sull'originaria unitaria proprietà.

ART. 15 - DISTANZE

1. La distanza corrisponde alla lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, etc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
2. **Df = distanza tra i fabbricati** = è la distanza - inderogabile - che intercorre tra le pareti o parti di pareti, finestrate e non, di edifici diversi disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni aggetto superiore a m 1,50, sulla perpendicolare tra le due pareti quando queste siano parallele, ovvero sulla retta orizzontale estesa a raggio che individua la distanza minima tra le due pareti negli altri casi. Tale distanza è inderogabilmente fissata, in caso anche di una sola parete finestrata, in dieci metri. Solo nei piani attuativi e o negli equipollenti permessi di costruire

convenzionati è ammissibile una distanza inferiore. Edifici collegati unicamente da pensiline o da porticati sono considerati alla stregua di manufatti diversi ai fini del computo della distanza tra fabbricati.

Nel centro storico per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Nel caso in cui il lotto attiguo risulti edificato con un edificio con pareti finestrate posto a distanza dal confine inferiore alla minima prescritta dal presente piano, chi edificherà successivamente all'entrata in vigore delle presenti norme dovrà tenere l'edificio ad una distanza minima di m. 10,00.

Possono essere costruiti edifici, o parti di edifici, a distanze fra loro minori di m. 10,00 con un minimo di m. 6,00, solo nel caso in cui entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate e previa convenzione registrata fra le proprietà.

Le distanze minime di m. 10,00 tra edifici stabilite dal presente articolo e dalle disposizioni particolari di Zona, sono da applicarsi anche nel caso di edifici da realizzarsi su fondi della medesima proprietà.

L'edificazione sul confine di proprietà o in aderenza ad altri edifici è consentita quando esista già un edificio sul limite della proprietà confinante e quando i proprietari confinanti si accordino per costruire in reciproca aderenza, a tal fine dovrà essere trasmesso al Comune il relativo accordo nella forma della scrittura privata ed il proprietario confinante dovrà sottoscrivere tutti gli elaborati grafici di progetto

Le costruzioni accessorie quali autorimesse, ripostigli, serre o simili sono ammesse a confine sempreché non fronteggianti pareti finestrate di altri fabbricati .

In ogni caso, dovranno altresì rispettare le distanze dalle strade.

3. **Dc = distanza dai confine di proprietà** = è la distanza - inderogabile - tra le pareti di un edificio e il confine del lotto; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a m 1,50, sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la proiezione orizzontale della parte e la linea di confine del lotto. Tale distanza è fissata in cinque metri. Per le costruzioni completamente interrato si applica la disciplina del codice civile.

La costruzione a confine è ammessa nei seguenti casi:

- qualora da atto convenzionale allegato alla richiesta del titolo abilitativo risulti convenzionata la possibilità dei confinanti di costruire in aderenza;
- si tratti di pertinenze e/o di costruzioni accessorie, purché non in corrispondenza frontale con fabbricati aventi pareti finestrate;
- solo a copertura di fabbricati esistenti senza creazione di nuovi frontespizi o quando i proprietari confinanti si accordino per costruire a confine, a tal fine dovrà essere trasmesso al Comune il relativo accordo nella forma della scrittura privata ed il proprietario confinante dovrà sottoscrivere tutti gli elaborati

Solo i confini delle aree-zone destinate a spazi pubblici o di uso pubblico (e non anche ogni altra delimitazione di ambito urbanistico) sono equiparati ai confini di proprietà ai fini delle distanze.

E' possibile ripartire diversamente le distanze minime dai confini tra fondi limitrofi in presenza di idoneo accordo tra i proprietari stipulato nella forma dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

4. **Ds = distanza degli edifici dalle strade** = è la distanza - inderogabile - tra le pareti di un edificio che fronteggia una strada pubblica od una vicinale aperta al pubblico transito e il ciglio della strada stessa; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a m 1,50, sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la proiezione orizzontale della parte e il limite zone per la viabilità esistenti o previste dal presente PGT. Per l'identificazione del confine stradale e per la fissazione delle correlative distanze e fasce di rispetto si assumono le definizioni e previsioni del codice della strada e del correlativo regolamento attuativo. Fuori dai tessuti storici, eventuali rampe devono mantenere un arretramento di tre metri dal ciglio stradale, mentre piscine, vasche ed altri serbatoi e, comunque, tutte le costruzioni interrato devono mantenersi ad una distanza di mt. 4,00 dal ciglio stradale. Ai fini delle presenti norme ed in conformità al Codice della strada, si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

ART. 16 - ALLINEAMENTI

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle presenti norme, fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile nonché dal Codice della Strada, viene indicata, in sede di provvedimento amministrativo, la distanza da osservarsi al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.
4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali o ciclopeditoni.

ART. 17 - SPAZI CONSEGUENTI AD ARRETRAMENTI

1. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge, dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private e da quanto previsto nel TITOLO VII delle presenti norme.
2. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.
3. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
4. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione secondo quanto previsto nel TITOLO VII delle presenti norme; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

ART. 18 - CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO

1. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dall'ultima licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o denuncia di inizio attività, rilasciata (e non annullata) anche in sanatoria e, in caso di assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento (o accatastamento comunque precedente l'entrata in vigore della L. 17 agosto 1942 n°1150), o da altri documenti probanti dell'esistenza legittima di una situazione di fatto.
2. Le categorie di destinazione aventi rilevanza urbanistica vengono elencate nella allegata Tab. A (parte integrante delle presenti norme). Tale elenco è da intendersi di massima e non esaustivo.
3. L'unità minima di riferimento per l'individuazione della categoria di destinazione d'uso è l'unità immobiliare.
4. Si definisce destinazione del fabbricato quella prevalente in termini di SL ad essa dedicata. Destinazioni marginali, ovvero non prevalenti (non superiore ad 1/3 della SL complessiva e comunque non superiore a mq 30), all'interno di una unità immobiliare, non assumono rilevanza urbanistica ai fini della destinazione d'uso di cui le presenti norme da valersi nei confronti di chiunque e a qualsiasi titolo, anche per ciò che riguarda la variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche.
5. Nelle norme relative a ciascuna zona sono indicate le destinazioni d'uso non ammissibili rispetto a quelle principali dei singoli ambiti o di immobili; in tutti gli altri casi ogni destinazione d'uso o mutamento di essa, è ammessa.

| Tabella A | CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO |
|---|---|
| 1. residenza e servizi alla residenza | <p>1.1 Residenza: abitazioni; residence/case albergo; camere ammobiliate, bed&brekfast, residenze di turismo stanziale; studi professionali ed affini.</p> <p>1.2 Servizio alla residenza: esercizi di vicinato; attività di somministrazione di alimenti e bevande; artigianato di servizio (arrotini; barbieri; ciclo riparatori; decoratori; elettricisti; estetisti; falegnami; fotografi; idraulici; laboratori odontotecnici; lavanderie/stirerie/tintorie; legatorie; orafi; panettieri; parucchieri; pasticceri; pellicciai; radio riparatori; restauratori; sarti/sartorie; stuccatori; tappezzieri; torrefazioni di caffè; vetrai/corniciai; ecc.); massaggiatori; istituti di bellezza/palestre ed impianti per la ginnastica estetico-curativa; ambulatori e laboratori per analisi mediche; servizi sociali e culturali; assicurazioni; agenzie immobiliari; sportelli aperti al pubblico; gallerie d'arte; alberghi/locande; ostelli; rivendite di giornali e riviste; farmacie; tabaccai; agenzie di viaggio; sedi di associazioni e sedi di partito; club privati; sportelli bancari e postali; autorimesse pubbliche o private; agenzie ippiche; sale gioco; attività similari.</p> <p>1.3. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale: uffici amministrativi pubblici; istituzioni e fondazioni pubbliche e private; case di riposo; terminal trasporti pubblici; biblioteche; cinematografi; teatri; sale per lo spettacolo; collegi; convitti; asili nido e scuole materne; scuole di ogni ordine e grado, comunque gestite; palestre ed attrezzature sportive pubbliche e private, chiuse o all'aperto, per il gioco e lo sport; centri di orientamento; parcheggi; mercato pubblico e/o di quartiere; presidi per la sicurezza pubblica; attività similari.</p> |
| 2. attività non residenziale | <p>2.1 attività di produzione tutte le attività produttive compatibili con le norme sanitarie ad esclusione delle attività produttive di tipo agricolo.</p> <p>2.2 attività terziarie medie strutture di vendita, centri commerciali; uffici direzionali; sale espositive e spazi espositivi all'aperto; magazzini e depositi per la logistica; centro congressi; discoteche/locali notturni.</p> |
| 3. attività di tipo agricolo | residenze dell'imprenditore agricolo come definito dal punto 3 dell'Allegato A della L.R. n. 31/08 e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli; allevamento (anche di animali domestici); florovivaismo, agriturismo, attività similari. |
| attività di cui occorre una specifica individuazione urbanistica | |
| edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi di cui agli artt. 70, 71 e 72 L.R. 12/05 | |
| attività ricettive all'aria aperta di cui all'art. 51 L.R. 15/07 | |

ART. 19 - MODALITÀ' DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

1. Al fine di promuovere lo svolgimento delle varie attività urbane della comunità, il PGT agevola il riuso e il mutamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente per un'equilibrata organizzazione pluri-funzionale del territorio. Per contrastare il degrado, indotto dal sottoutilizzo e prodotto dalla dismissione, il piano facilita il cambio di destinazione d'uso connesso alla riqualificazione edilizia dei tessuti urbanistici caratterizzati da una resistente rigidità funzionale.
2. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, attuato con o senza opere, deve sempre avvenire nel rispetto delle limitazioni eventualmente previste per i vari ambiti e soprattutto dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza necessari e previsti per la nuova funzione. Al cambiamento d'uso deve conseguire il necessario aggiornamento catastale della/e unità immobiliare disposto dalla vigente legislazione.
3. Ai sensi del comma 2 dell'art. 51 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, il mutamento di destinazione d'uso attuato con opere edilizie da qualsiasi a commerciale (salvo trattarsi di esercizi di vicinato ex art. 4, D. Lgs. 114/98) comporta un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche.
4. Negli edifici esistenti, fermi restando i vincoli a tutela dei beni storici e artistici, sono ammissibili tutti gli interventi edilizi di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), f) dell'art. 27 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, nel rispetto delle norme specifiche d'ambito.
5. All'interno di detti interventi è sempre ammesso il recupero dei volumi e spazi di qualsiasi origine, anche di tipo rurale, attualmente non utilizzati senza che ciò comporti variazione di indici e parametri urbanistici ed edilizi e distanze da confini o strade.
6. Sugli immobili compresi in aree soggette a piani attuativi, fino all'approvazione dei relativi piani, e nel rispetto dei vincoli storici e artistici, sono comunque sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.
7. Gli interventi di variante di destinazione urbanistica possono essere intrapresi anche mediante Programma Integrato di Intervento (PII), qualora, dopo le opportune analisi del contesto urbanistico, sia accertato che la nuova funzione non risulti incompatibile e/o in grado di compromettere il complessivo equilibrio urbanistico e paesaggistico.
8. Per gli edifici esistenti identificabili tra quelli di pregio storico, architettonico ambientale, vedi tavola PR 03.2 gli interventi assentiti sono quelli rientranti nella manutenzione ordinaria, straordinaria, nel risanamento conservativo e restauro nel rispetto della volumetria e delle altezze esistenti e dei caratteri tipologici che qualificano l'edificio.

ART. 20 - COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PRESENTI NORME

1. Le costruzioni esistenti in contrasto con le presenti norme non sono soggette ad alcuna procedura coattiva di adeguamento fino all'eventuale approvazione di Piani Attuativi o all'emissione di decreti di esproprio o di occupazione d'urgenza; possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro o recupero conservativo, che non aumentino la SL e non comportino la demolizione e ricostruzione integrale dell'edificio.
2. Per gli edifici in contrasto con le norme riguardanti le distanze (dai confini o dalle strade), le altezze e le visuali, sono ammesse, oltre agli interventi di cui al primo comma del presente articolo, anche operazioni che comportino aumento della SL, se prevista dalle norme di zona, purché le stesse avvengano entro la sagoma completa dell'edificio esistente e rispettino le norme del Codice Civile e del Codice della Strada. Per gli edifici ricompresi in fasce di rispetto stradale e simili, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 27 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni; tali edifici possono altresì subire sopraelevazioni ed ampliamenti purché le porzioni di fabbricato aggiunte rispettino le specifiche norme d'ambito e le condizioni di vincolo insistenti sugli stessi, fatto salvo, ove necessario, il parere degli enti preposti all'eventuale nullaosta.

ART. 21 - AREE PER PARCHEGGI E AUTORIMESSE

1. Per tutti gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, nonché per tutti gli interventi su fabbricati esistenti (mutamento di destinazione d'uso, frazionamento unità immobiliari, ecc.) dovranno essere assicurati spazi per il parcheggio privato e di uso pubblico degli autoveicoli in misura non inferiore a quanto stabilito nella presente norma.
2. La dotazione degli spazi per il parcheggio privato potrà essere assicurata anche "allo scoperto" su aree convenientemente pavimentate, qualora si dimostri l'impossibilità di reperire diversamente tali spazi dovranno essere prevalentemente reperiti all'interno della superficie coperta dell'edificio.
3. Le autorimesse interrato dovranno essere coperte con una soletta che consenta la posa di terreno di coltura con uno spessore minimo di 40 cm., per la formazione di un tappeto erboso con essenze cespugliose.
4. Per la costruzione di autorimesse non è consentito l'uso di lamiere metalliche, cemento amianto, laminati plastici, lastre prefabbricate in cemento, alluminio anodizzato color oro o bronzo.
5. In caso di terreni in forte pendenza è considerata interrato anche l'autorimessa la cui soletta di copertura si estenda oltre la quota naturale del terreno e del perimetro del fabbricato, purchè le dimensioni in esubero non eccedano i metri 1,50 di profondità (rispetto alla parete del fabbricato) e metri 0,50 in altezza (rispetto al piano di campagna) e sia limitata alla larghezza e all'estensione dell'autorimessa e delle relative aree di manovra.
6. Il Rapporto di Copertura (IC) è quello indicato dalle norme di zona.
7. Quantificazione delle aree a parcheggio:
 - a. Per gli edifici residenziali:
 - 1 mq ogni 10 mc di volume (calcolato secondo le presenti n.t.a.) con un minimo di 1 posto auto per ogni unità immobiliare;
 - b. Per gli edifici adibiti ad attività professionali ed artigianato di servizio:
 - 1 mq ogni 10 mc di volume (calcolato secondo le presenti n.t.a.) con un minimo di 1 posto auto per ogni unità immobiliare;
 - oltre a quanto sopra, in ragione di 1 posto auto ogni 100 metri quadrati di SL, da destinare ai visitatori delle funzioni insediate.
 - c. Per gli edifici adibiti ad attività direzionali e commerciali:
 - 1 mq ogni 3 mq di SL;
 - oltre a quanto sopra, in ragione di 1 posto auto ogni 50 mq di SL da destinare ai visitatori delle funzioni insediate.
 - d. Per gli edifici adibiti ad attività industriali:
 - 1 mq ogni 10 mq di SL;
 - 1 mq ogni 80 mq di SL per posti auto da destinare ai visitatori delle funzioni insediate.
 - e. Per gli edifici adibiti ad attività terziarie, turistico-ricettive e altre attività non riconducibili a quelle sopra elencate:
 - 1 mq ogni 3 mq di SL;
 - oltre a quanto sopra, in ragione di 1 posto auto ogni 10 mq di SL da destinare ai visitatori delle funzioni insediate.
8. Limitatamente al nucleo di antica formazione, in caso di recupero di edifici esistenti, le dotazioni di spazi per parcheggio saranno reperite nei modi e nelle quantità compatibili con le caratteristiche dei luoghi, utilizzando eventualmente aree ad immediato contatto con quelle interessate dall'intervento. In caso di impossibilità di recepimento è consentita la monetizzazione.
9. Per posto auto si intende una superficie netta, coperta o scoperta, occupata da un autoveicolo fermo aventi le seguenti dimensioni:
 - Per autovetture = m. 2,50 X 5,00 minimo 12,5 mq., massimo 18 mq
 - Per autocarri = m. 10,00 X 2,50

ART. 22 - EDIFICI ACCESSORI

1. Si definiscono edifici accessori le costruzioni isolate, ma insistenti nella medesima area ove già esiste il fabbricato principale, a cui sono di servizio. Pertanto non può ammettersi edificio accessorio in assenza di edificio principale.
2. Gli edifici accessori possono essere realizzati pure su lotti contigui anche se separati da strada pubblica.
3. L'edificio accessorio può essere realizzato:

- qualora non già esistente;
 - per una sola volta;
 - indipendentemente dagli indici prescritti;
 - in qualunque zona urbanistica, ad esclusione delle zone di antica formazione delle zone agricole e boschive, nelle quali tali costruzioni sono tassativamente vietate.
4. Gli edifici accessori devono essere costruiti in posizione possibilmente non visibile dal fronte stradale.
 5. Le modalità costruttive da adottare sono le seguenti: struttura verticale in muratura in mattoni a vista o intonacata o in legno, con tinteggiatura del colore già presente o previsto per l'edificio principale; copertura a falda con struttura in legno, manto in coppi o tegole marsigliesi o portoghesi, o in guaina ardesiata, gronda e pluviali in rame o lamiera verniciata.
 6. Sono vietati manufatti prefabbricati in lamiera e materiali plastici o assimilabili.
 7. L'edificio accessorio deve rispettare i seguenti parametri:
 - Superficie Coperta (SC) non superiore a mq 30,00;
 - Altezza (H) non superiore a ml 3,00 all'estradosso di copertura nel punto più alto;
 - Rapporto di Copertura (IC) 10% della SF;
 - Distanza dai confini di proprietà (DC) ml 3,00 ovvero 0,00 nel rispetto di quanto prescritto all'ART.15 delle presenti norme;
 - Distanza dai fabbricati (DF) ml 3,00, ovvero 0,00 nel rispetto di quanto prescritto all'ART.15. delle presenti norme;
 - Distanza dalla strada (DS) come prescritto per ogni zona omogenea.

ART. 23 - PERTINENZE

1. Sono pertinenze le cose mobili e/o immobili destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un fabbricato principale.
2. A tal fine sono pertinenze di un fabbricato:
 - a) il giardino o parco ad esso afferente con ogni attrezzatura, impianto e assetto quali i viali, le fontane, i gazebo, le piscine, le attrezzature ricreative di uso familiare, i pergolati, le opere di sostegno terre in massi ciclopici e scogliere (altezza non superiore a mt 1,00), i tendoni e simili;
 - b) sono altresì considerate pertinenze di un fabbricato o di un terreno nudo, le opere costituenti i ricoveri per piccoli animali domestici, le legnaie, i ripostigli per attrezzi, i capanni per la caccia e la pesca, le piccole serre per orto domestico e simili.
3. Le opere costituenti pertinenze non vengono considerate ai fini della verifica dell'indice di edificabilità, purché siano contenute nelle seguenti dimensioni:
 - Superficie Coperta (SC) o comunque superficie del manufatto, non superiore a mq 10,00;
 - Altezza (H) non superiore a ml 2,50 all'estradosso di copertura, o altro elemento, nel punto più alto;
 - Rapporto di Copertura (IC) 10% della SF;
 - Distanza dai confini di proprietà (DC) ml 3,00 ovvero 0,00 nel rispetto di quanto prescritto all'ART.15 delle presenti norme;
 - Distanza dai fabbricati (DF) ml 3,00, ovvero 0,00 nel rispetto di quanto prescritto all'ART.15. delle presenti norme;
 - Distanza dalla strada (DS) come prescritto per ogni zona omogenea, in mancanza di prescrizione minimo ml 5,00 dal ciglio stradale esistente.
4. Le pertinenze sono realizzabili in qualunque zona urbanistica, ad eccezione per quelle descritte alla lettera b) che sono tassativamente vietate nei nuclei di antica formazione e per quelle descritte alla lettera a) che sono tassativamente vietate nelle zone agricole e boschive.
5. Le pertinenze dovranno essere progettate ed eseguite in modo decoroso e con criteri e materiali consoni all'ambiente in cui vengono inserite.
6. Sono comunque vietate le lamiere metalliche, il cemento amianto, i laminati plastici, le lastre prefabbricate in cemento, l'alluminio anodizzato color oro o bronzo.
7. Nei lotti edificati sono ammissibili manufatti pertinenziali in legno ("casetta attrezzi", ricoveri per piccoli animali domestici, legnaie, capanni per la caccia e pesca) di carattere provvisorio e amovibile, infissi a terra senza opere edilizie (basamenti) e/o impiantistiche, di superficie non superiore a mq. 6,00 ed altezza max 2,30 mt., posti almeno ad un 1,50 metri dal confine. Tali manufatti, se realizzati nel rispetto delle presenti prescrizioni, non sono soggetti alla preventiva acquisizione di titolo abilitativo edilizio, ma solo a semplice comunicazione di inizio lavori, previo ottenimento del parere della Commissione per il paesaggio.

TITOLO II DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

ART. 24 - BENI STORICO-ARTISTICO-MONUMENTALI.

1. Ai sensi degli artt. 10, 11 e 12 del D.Lgs 42/2004 i beni culturali da tutelare e gli immobili assoggettati a prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 sono soggetti alla disciplina del presente articolo.
2. Sono da considerarsi tali i beni culturali, le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, rientrano pertanto in questa categoria gli edifici storici, religiosi, civili, militari, rurali, ville, parchi e giardini storici, edifici di archeologia industriale, luoghi e scenari della memoria storica e loro ambiti paesistici e spaziali di pertinenza, testimonianze significative della storia e della cultura, che costituiscono emergenze puntuali.
3. Sono inoltre da considerare cose immobili e mobili di cui al precedente comma, anche quelli che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni, fino al momento in cui venga verificata la sussistenza della mancanza di interesse artistico-storico.

ART. 25 - BENI PAESAGGISTICI

1. Sono, in particolare, soggetti a tutela:
 - gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. da 136 a 141 del D.Lgs 42/2004;
 - le aree indicate dall'art. 142 del D.Lgs 42/2004;
 - gli ulteriori immobili ed aree specificamente individuati a termini dell'articolo 136 del D.Lgs 42/2004 e sottoposti a tutela dai piani paesaggistici previsti dagli articoli 143 e 156.
2. Comunque, nel rispetto della normativa vigente, l'individuazione dei beni e delle risorse essenziali del territorio indicati nel presente articolo, è accertamento delle loro caratteristiche intrinseche, così che limitazioni al loro godimento non determinano un diritto all'indennizzo ai sensi dell'art. 145 del D.Lgs. 42/2004.

ART. 26 - AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO

1. Nelle zone oggetto di ritrovamenti archeologici trovano applicazione le norme di tutela del patrimonio archeologico dettate in via generale dal D.Lgs. 42/2004 e dalla legislazione speciale, con particolare riferimento alle opere che prevedono l'esecuzione di escavazioni.
2. Si prescrive inoltre che negli atti abilitativi di interventi ricadenti in tale zone venga inserito l'obbligo, da parte del proprietario o dell'impresa appaltatrice dei lavori di scavo, , per tutte le opere che comportino scavi e movimentazione di terra affinché sia possibile valutare ogni possibile interferenza con presenze archeologiche e sia possibile eseguire un controllo archeologico sul cantiere nei casi in cui l'ufficio della Soprintendenza lo ritenga opportuno. La comunicazione preventiva dovrà essere effettuata dal proprietario e dall'impresa appaltatrice dei lavori di scavo, sia per lavori in proprietà pubblica, sia privata che prevedano scavi per la realizzazione di fabbricati, box interrati, ampliamenti di edifici esistenti, e dovrà essere inviata alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia con un anticipo di 15 giorni rispetto all'inizio dei lavori di scavo.
3. La comunicazione dovrà contenere l'indirizzo e gli estremi catastali dell'area oggetto di intervento, un estratto mappa, una breve relazione che indichi la natura dell'intervento ed in particolare l'ampiezza e la profondità dello scavo, oltre alla sua esatta ubicazione.
4. Dovranno essere indicati i riferimenti telefonici del responsabile di cantiere o dell'architetto che dirige i lavori in modo da permettere di prendere i dovuti contatti. In caso di differimento della data prevista di inizio lavori si chiede una tempestiva comunicazione.
5. Non occorre inviare il progetto completo.

6. Si fa presente inoltre che il Codice dei Contratti pubblici relativi a lavori servizi e forniture, prevede che sia prodotta una relazione archeologica preventiva in fase di progettazione preliminare, per tutte le opere pubbliche sopra e sotto soglia comunitaria, nonché per i lavori di “pubblica utilità” con finanziamento privato o pubblico pari o superiore al 50% dei lavori , per concessioni di lavori pubblici, per lavori per opere di urbanizzazione sopra soglia comunitaria, per la realizzazione di infrastrutture strategiche ed insediamenti produttivi e per contratti relativi ai Settori speciali.

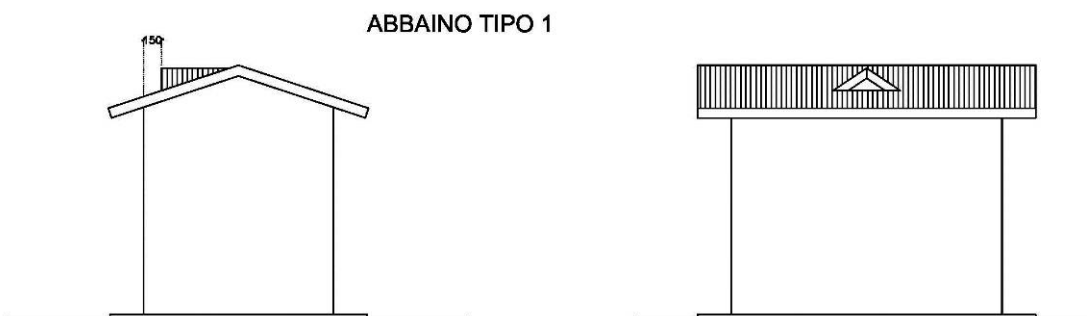
ART. 27 - CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI APPARTENENTI AL TESSUTO CONSOLIDATO

1. Il territorio del tessuto urbano consolidato, viene distinto in ambiti che, per la loro matrice storica, architettonica, il grado di densità, di aggregazione e di omogeneità di impianto, di rapporto con le parti pubbliche e con le infrastrutture, possono essere considerati omogenei o possono presentare caratteri identitari.
2. Tali ambiti sono stati così definiti:
 - o Nucleo di antica formazione;
 - o tessuto urbano consolidato diffuso;
 - o tessuto urbano consolidato a bassa densità;
 - o tessuto urbano consolidato connotato dalla presenza di “ville”;
 - o tessuto urbano consolidato connotato da funzioni non residenziali

ART. 28 - DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

1. Tali aree sono individuate, ai sensi dell’art. 27 L. 457/78, come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.
2. Gli obiettivi che il Piano si pone per tale ambito sono i seguenti:
 - la salvaguardia e la valorizzazione delle particolarità ambientali garantendo il mantenimento dei caratteri edilizi e di quelli architettonici degli edifici e degli spazi aperti, pur nel rispetto delle necessità di trasformazione dell’uso;
 - il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l’adeguamento degli spazi pubblici;
 - il miglioramento e il mantenimento della quantità degli spazi di verde privato;
 - il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sotto utilizzato;
 - il risanamento del tessuto edilizio con interventi di riqualificazione coerenti con i caratteri morfologici ed architettonici del tessuto storico urbano garantendo il pieno rispetto degli elementi tipologici, la conservazione materiale degli edifici;
 - favorire la riduzione drastica delle incongruenze introdotte con interventi recenti, non consoni al carattere architettonico dell’ambiente e di consentire la trasformazione di alcune parti del tessuto edificato privi di valori e di significato purché gli interventi vengano realizzati conformemente all’impianto originario e congruamente con caratteri tipologici ed architettonici dell’intorno.
3. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, eseguiti in osservanza delle prescrizioni di cui alle presenti norme, sono attuati con intervento diretto, mentre ogni intervento che superi le limitazioni contenute nel presente articolo, può essere proposto nell’ambito di un piano di recupero esteso ad una intera unità (da identificarsi in generale con la corte o con un fronte di edifici adeguato). Sono in ogni caso soggetti a piano esecutivo o Permesso di costruire convenzionato gli interventi che comportano una ristrutturazione urbanistica, nonché modifiche delle destinazioni d’uso connesse ad opere edilizie che comportino la necessità di acquisire aree ad uso pubblico.
4. Nel nucleo di antica formazione sono consentiti tutti gli interventi compresi nella categoria del recupero manutenzione ordinaria , straordinaria, restauro e risanamento conservativo con atto abilitativo diretto.
5. Sono consentiti con atto abilitativo diretto anche interventi di ristrutturazione edilizia che non devono prevedere, nel caso di eventuali demolizioni e ricostruzione parziale o totale, mutamenti nel sedime degli edifici, nella tipologia del sistema di coperture, nel sistema delle aperture e negli ingombri degli edifici stessi tranne che nelle modalità e limiti dei commi seguenti.

6. Gli interventi ammissibili con atto abilitativo diretto possono riguardare anche una migliore ed anche maggiore utilizzazione dei volumi geometrici e spazi esistenti con opere di modifica alle altezze dei vani per rendere abitabile il sottotetto.
7. Allo scopo di elevare lo standard residenziale del nucleo antico e di trattenere o attirare abitanti in esso, in sede di ristrutturazione, è consentito l'inserimento di lucernari a cappuccina o abbaino purché posti ad almeno ml. 1,50 all'interno rispetto al filo esterno dell'edificio (vedi schemi grafici allegati) .



ABBAINO TIPO 2



8. La superficie complessiva dei lucernari non deve essere superiore ad 1/6 di quella della superficie del piano orizzontale illuminato e comunque ogni singolo lucernario non deve superare la larghezza max. di ml. 1,00 e l'altezza max. di ml. 1,20.
9. Per raggiungere questi sottotetti è possibile installare una scala, solo di tipo interno, comunque senza alterazione dei volumi e delle linee esistenti.
10. Non è consentita la modifica delle altezze di gronda, di colmo e le pendenze attuali dei tetti, salvo casi limite che devono essere documentati dai richiedenti ed approvati esplicitamente sotto il profilo ambientale dalla Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05.
11. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, non debbono comportare incremento di SL, salvo quello prodotto dal recupero di volumi geometrici e spazi esistenti, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante.
12. La nuova costruzione, gli ampliamenti, la sostituzione edilizia e la ristrutturazione urbanistica, per la loro stessa natura, ovvero di intervento finalizzato all'introduzione di un nuovo corpo "estraneo" al contesto storico ambientale o finalizzato alla modifica del tessuto storico ambientale che caratterizza l'ambito dei nuclei di antica formazione, queste categorie di intervento, fatto salvo quanto previsto dal comma successivo, sono vietate. Solo all'interno di Piani di Recupero o di programmi integrati di intervento finalizzati all'utilizzo dell'istituto dell'incentivazione urbanistica consistente nel riconoscimento di "bonus" urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi, è ammesso l'intervento di nuova costruzione, ampliamento e della ristrutturazione urbanistica. Specificatamente viene qui attribuito un incremento del 10% della volumetria ammessa agli interventi ricompresi in piani attuativi comunque denominati ma aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento (ad esempio maggiori dotazioni quali-quantitative di attrezzature e spazi pubblici o significativi miglioramenti della qualità ambientale, interventi di riqualificazione paesaggistica e di rimozione di manufatti paesaggisticamente intrusivi od ostruttivi). Per volumetria ammessa si intende la SL esistente calcolata come previsto dall'art. 13, comma 1, delle presenti norme.

13. Per quanto riguarda le opere minori esse non devono turbare il quadro urbano o l'allineamento delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo anche visivo per la pubblica circolazione. Sono gli interventi volti alla installazione di:
- insegne commerciali, targhe professionali e simili;
 - cartellonistica murale o a struttura portante propria;
 - distintivi urbani quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
 - tende solari sul suolo pubblico;
 - episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione.
14. In ogni caso, oltre alle destinazioni conformi con il carattere dell'ambito, sono consentite destinazioni accessorie e/o complementari utili o necessarie per il miglior funzionamento dell'insediamento.
15. Destinazioni d'uso ammesse nel nucleo di antica formazione:
Sono ammesse tutte le attività residenziali di cui al punto 1 della Tabella A allegata alle presenti norme;
- Sono inoltre ammesse le attività compatibili con la residenza e al servizio della residenza di cui al punto 2 della Tabella A allegata alle presenti norme purché abbiano lavorazioni non tossiche e nocive e comunque non moleste per la residenza, eseguite nel rispetto della normativa vigente e le attività commerciali.
 - Sono consentite attività artigianali di produzione purché compatibili con il Regolamento di Igiene nonché con ogni altra normativa vigente ad esclusione delle attività produttive di tipo agricolo.
 - Sono sempre ammesse le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di cui al punto 5 della Tabella A allegata alle presenti norme.
 - Sono escluse le seguenti attività: discoteche/ locali notturni, sale da gioco e attività similari.
16. Norme edilizie particolari
- A giudizio della Commissione per il Paesaggio è possibile una deroga totale o parziale alle norme del presente articolo, qualora il progetto edilizio realizzato all'interno di un P.A. sia riconosciuto come "opera di alta qualità architettonica". Il riconoscimento di "opera di alta qualità architettonica" è da considerarsi una facoltà eccezionale riservata ad architetture singolarmente pregevoli che per la loro unicità, per la qualità del progetto e per la loro intrinseca unitarietà formale, riescono ad integrarsi al contesto pur manifestando appieno la loro modernità ed esprimendosi attraverso l'uso di materiali, tipologie, soluzioni spaziali e distributive che si discostano dai modelli del contesto e della tradizione.
 - Reperti - Se nel corso di operazioni di scavo, di demolizione o altro si reperiscono pezzi autentici, lapidi, sculture, elementi lavorati significativi la cui tutela e proprietà pubblica non sia stabilita per legge, questi debbono essere opportunamente collocati sul posto denunciandone il valore documentario senza mai affidargli una funzione pratica. Tali collocazioni debbono essere inserite nel progetto e ricevere debita approvazione.
 - Demolizioni - Si possono demolire ed asportare tutte quelle strutture e/o finiture che - dall'indagine di progetto - risultino estranee al contesto edilizio preso in esame e, quindi siano in contrasto e d'ostacolo allo svolgimento delle funzioni storico-documentarie e alla trasmissione del relativo messaggio estetico. Sono senz'altro da considerare eliminabili tutti i tramezzi, le tamponature, le parti murarie che, realizzate in tempi successivi, risultano scientificamente inutili e/o in contrasto con l'organismo strutturale originario. Con esse tutte le superfetazioni di epoca recente e prive di qualità.
 - Murature - Gli interventi sulle strutture murarie debbono tener conto della natura e dei tipi delle murature sulle quali si deve operare. In nessun caso è consentito intonacare le murature sopra indicate se scoperte. Al contrario, salvo casi da accertare, non è consentito decorticare le facciate di edifici intonacati per mostrare i paramenti murari sottostanti.
 - Sono straordinariamente consentite "aperture" nell'intonaco effettuate per indicare e sottolineare particolari di murature storiche significanti. Nel caso di irrimediabile degrado di una struttura muraria è ammessa la sostituzione dei tratti degradati con una nuova muratura anche di materiali diversi purché consoni.
 - Mantenimento di archi e volte - E' proibito abbattere volte e chiudere archi. Le une e gli altri debbono essere mantenuti e se ne deve assicurare la statica. Ove necessario per motivi statici si può sostituire l'estradosatura delle volte. Gli archi o le arcate tamponate, se ritenuti elementi caratterizzanti per la composizione delle facciate, dovranno essere recuperati alle forme originali.
 - Sostituzione di solai - Sono sostituibili i solai fatiscenti a condizione che il nuovo solaio abbia lo stesso comportamento statico e, compatibilmente con il criterio del restauro, la stessa tessitura del solaio che viene sostituito. I portici, loggiati o androni il cui intradosso risulti a vista con i solai realizzati con

tecniche tradizionali (legno, voltini, ecc.) sono da mantenere, salvo casi estremi di particolare degrado da documentare. E' permesso variare la quota di un solaio ai fini di un miglioramento della utilizzazione dell'immobile, ferme restando le garanzie di individuabilità e, possibilmente, di reversibilità.

- Trattamento delle aperture - Il mantenimento, la riapertura, l'apertura, la chiusura di finestre, archi, porte-finestre deve sempre essere giustificato.
- Riqualficazione di volumi superfetativi - Quando tali manufatti sono di pessima qualità sia tecnologica che architettonica e costituiscono veri e propri guasti nell'ambiente urbano dei nuclei antichi, è consentita la demolizione e la ricostruzione dei volumi "abusivi" o di incerta genesi, come abbaini, balconi, accessori per gli orti addossati agli edifici, box, verande ecc., purché essi siano progettati ed eseguiti con alti livelli qualitativi con lo scopo di aumentare la loro efficienza e di eliminare il guasto ambientale che provocano e purché i suddetti antichi abusi edilizi e/o volumi di incerta genesi vengano ricostruiti nel rispetto del Regolamento di Igiene.
- Coperture - Le coperture saranno a falde inclinate con il manto realizzato in coppi a canale in cotto color naturale o tegola portoghese o marsigliesi. L'inclinazione delle falde dei tetti sarà minimo del 30% e massimo del 50%. Non saranno ammessi tetti tipo "mansarda". I manti di copertura degli edifici esistenti, in caso di rifacimento, dovranno essere realizzati con coppo a canale in cotto color naturale o tegola portoghese o marsigliesi ove siano realizzati con diverso materiale. Qualsiasi altro materiale sarà escluso, salvo la preesistenza di materiale storico di tipo particolare, solo se documentabile. Saranno anche consentiti lucernari in vetro lungo le falde dei tetti, senza alterazione di falda, chiusi o apribili. Saranno consentiti accessori di coronamento quali camini, torrini d'esalazione. Le parti in muratura degli elementi accessori di coronamento nonché degli abbaini, dovranno essere intonacati e tinteggiati come le facciate. Saranno vietati i seguenti elementi: abbaini prefabbricati sia a cuspidate sia ad arco, cupole in metacrilato, lastre ondulate traslucide o trasparenti, camini prefabbricati in cemento e qualsiasi altro elemento tipologicamente non consono.
- Comignoli, fumaioli, esalatori - I comignoli o fumaioli esistenti devono essere conservati, ripuliti o ricostruiti identici se si presentano coevi all'edificio su cui sorgono e/o se presentano caratteristiche di buona forma architettonica. I comignoli o fumaioli di nuova formazione dovranno in qualsiasi caso essere preferibilmente posizionati nelle vicinanze del colmo del tetto ed essere limitati nelle dimensioni e altezze. Dovranno essere in cotto o in lamiera /rame (comignoli detti anche torrini), oppure in muratura di mattoni a vista o da intonacare, nelle forme e tipi tradizionali con cappello in pietra o cemento o cotto. Non sono consentiti comignoli o fumaioli prefabbricati di linea moderna.
- Gronde e canali - Salvo il mantenimento delle dimensioni esistenti ove ammesso o prescritto, la sporgenza massima delle gronde dal filo di facciata, escluso il canale, non potrà essere superiore a cm. 80 se sporgenti su strade o spazi pubblici, cm. 120 se sporgenti su aree private dello stesso comparto o su lotti confinanti per diritti acquisiti o per convenzionamento tra privati confinanti. La parte inferiore delle gronde dovrà essere realizzata o con elementi di travi in legno a vista, colore naturale o con rivestimenti in legno colore naturale. Se storicamente documentati saranno ammesse tipologie e materiali diversi. L'ultimo solaio piano non potrà sporgere dal filo esterno dell'edificio. La parte frontale delle gronde dovrà essere realizzata con canale di gronda esterna. I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere di sezione tonda e realizzati in rame. I pluviali, se su spazi pubblici, dovranno essere incassati, anche a vista, per l'altezza di metri 1,90 minima dal piano spiccato delle facciate. Tale ultimo tratto potrà essere realizzato con elementi esterni in ghisa solo se preesistenti.
- Murature esterne - Si dovrà mantenere e ripristinare i motivi decorativi esistenti. I materiali di finitura in intonaco dovranno riprendere i colori originali, se documentabili. Ove non sia possibile risalire ai colori originali, o nelle eventuali nuove costruzioni, si farà riferimento ad apposite campionature da eseguirsi sul posto e a successivo giudizio da parte della Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05. Le murature delle facciate, così pure dei portici, dei loggiati e degli androni d'ingresso, dovranno riprendere, possibilmente ripristinandoli, i materiali originali, se documentabili. Ove non sia possibile risalire ai materiali originali, o nelle eventuali nuove costruzioni, le murature dovranno essere realizzate in qualsiasi materiale, se intonacato tinteggiato o colorato in pasta; gli intonaci saranno realizzati con materiali minerali naturali con l'esclusione d'intonaci di tipo "plastico" o altro materiale di origine sintetica o in mattone in laterizio a vista, in pietra naturale a vista o cemento martellinato di nuova realizzazione solo se in analogia con impieghi documentati in edifici esistenti ed approvati dalla Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05. E' escluso l'impiego di vetrocemento anche del tipo "UGLASS".

- Colorature- Prima di procedere ai lavori di coloritura, dovrà essere predisposta sulle pareti da tinteggiare, un'apposita campionatura di almeno tre tonalità stese in riquadri di almeno cm. 50x50 su indicazione espressa dal settore Tecnico Comunale. Non è ammesso il colore bianco puro, le tonalità cangianti o contenenti quarzo e le scelte cromatiche dovranno tendere ad una diversificazione di tonalità e gamme, con tonalità tenui evitando colori accesi del rosso o tonalità del verde o dell'azzurro.
- Rivestimenti - Le soglie ed i davanzali delle aperture esterne, se previsti, dovranno essere realizzate in cotto o in pietra grigia tipo beola non lucidata, o similare. Le parti dell'edificio che potranno essere rivestite saranno la zoccolatura sia delle facciate che dei portici e degli androni, esclusivamente al piano terreno, altezza massima dal piano di spiccato dell'edificio da cm 50 a cm 120, se in pietra con lastre uniche regolari a tutt'altezza, a scansione verticale, rettangolari e con esclusione del tipo ad "opus incertum" e l'inserimento di pietre isolate o solo in cotto i pilastri isolati.
- Ringhiere e cancellate - Salvo il mantenimento e ripristino dei manufatti esistenti in legno o in pietra naturale o artificiale (compresa la loro integrale sostituzione, se consentita), i parapetti dei balconi, dei loggiati e delle finestre a tutta altezza dal pavimento, le recinzioni, i cancelli pedonali e carrabili, le eventuali griglie esterne di sicurezza delle aperture a piano terreno, dovranno essere realizzate con inferriata di ferro verniciato. Le inferriate dovranno essere realizzate con elementi verticali a sezione tonda o quadrata, distanziati con interasse compreso tra cm 8 e 10, contenuti, senza fuoriuscire, in elementi orizzontali a sezione tonda, quadrata o rettangolare. Logge o balconi dovranno essere realizzati con ringhiere come sopra descritte. Possono essere sempre utilizzati documentati modelli con attinenza alla tradizione locale. Le recinzioni di nuova costruzione o ricostruite, dovranno essere conformi a quanto prescritto per le ringhiere. Saranno ammesse parti piene in muratura per le colonne dei cancelli di larghezza non superiore a cm 50, realizzati come le facciate in intonaco ed anche coronamenti a protezione dei cancelli realizzati con tettoie eseguite con gli stessi materiali prescritti per le coperture. In questo caso le tettoie dovranno avere altezza non superiore a m 3,50 misurate dal piano di spiccato al colmo. Portali d'ingresso ed i relativi cancelli realizzati negli edifici dovranno avere le seguenti dimensioni: larghezza massima m 3,50; l'architrave dovrà essere ad arco con freccia minima pari a cm 40 e massima pari a cm 60; altezza massima d'imposta dei portali a m 3,50, più altezza dell'arco. Fioriere: esternamente alle ringhiere dei balconi, dei loggiati e sui parapetti delle finestre potranno essere applicati solo portavasi in ferro, realizzati in analogia alle ringhiere; saranno vietate fioriere in cemento o in altro materiale.
- Infissi e serramenti esterni - Per gli apparecchi d'oscuramento per le finestre e porte finestre si applicheranno le seguenti norme: a) nel caso in cui l'edificio originario non prevedeva apparecchi d'oscuramento, le nuove opere potranno prevedere apparecchi d'oscuramento in facciata; b) salvo il piano terreno, l'oscuramento delle aperture, se previsto, dovrà essere realizzato mediante scuri mobili tipo persiana (a ventola, a libro, scorrevoli nello spessore della muratura, ecc.) fermo restando il divieto di messa in opera di riloghe sporgenti in facciata, escludendosi tassativamente l'impiego d'alluminio naturale anodizzato o bronzato e acciaio inox color naturale ed il divieto d'uso di tapparelle avvolgibili di qualsiasi materiale nonché di tende alla veneziana esterna; c) le tapparelle avvolgibili saranno consentite solo se già in opera nella struttura originaria e solo per interventi di ordinaria manutenzione. I serramenti vetrati, i portoncini d'ingresso, le luci dei negozi e le vetrine in genere dovranno essere realizzate con materiali trattati con colori tradizionali, escludendosi tassativamente l'impiego di alluminio naturale anodizzato o bronzato ed acciaio inox. E' altresì escluso l'utilizzo di vetri a specchio e di vetri tipo "inglese". Le eventuali serrande (saracinesche) dovranno essere del tipo a maglie. Gli ingressi dei locali box ricovero auto dovranno essere rivestiti in legno colore naturale. Gli androni dei cortili, aperti su strada pubblica, potranno essere chiusi da antoni in legno solo se già in opera; non è consentita la posa di antoni di qualsiasi tipo su androni attualmente sprovvisti di elementi di chiusura. È possibile installare cancelli, sul filo interno dell'androne, lato cortile. I colori consentiti nelle variazioni scure di quelle tipiche dei legnami (noce, mogano, quercia, ecc) e quelli del verde, del grigio o del marrone.
- Davanzali, soglie, spalle, architravi- I davanzali e le soglie devono avere uno spessore uguale o superiore ai 5 cm, la superficie deve essere bocciardata e /o a piano sega o a spacco naturale; i materiali da utilizzare sono: serizzi, beole, pietre grigie, pietra serena, cemento a vista e graniglia di cemento grigia. I davanzali, le soglie e le spalle laddove esistenti in pietra dovranno essere mantenuti o sostituiti in forma e materiali identici. Non sono consentiti: materiali levigati lucidi, e materiali metallici. Gli architravi o piattabande di portoni, porte e finestre potranno essere mantenute a vista se costituiti di legno o pietra.

- Ballatoi - I ballatoi non possono essere eliminati né modificati nel loro sistema costruttivo, se originario, costituito da elementi in legno o da lastre in pietra appoggiate su mensole del medesimo materiale o, di foggia più recente, da conglomerato cementizio sostenuto da elementi a mensola del medesimo materiale o in ferro. I ballatoi possono essere estesi anche a quelle parti delle facciate interne che ne sono privi purché si impieghi il medesimo sistema costruttivo.
 - Aggetti diversi dai ballatoi - I balconi ed in genere tutti gli elementi in aggetto diversi dai ballatoi, saranno vietati, salvo le gronde delle coperture dell'ultimo piano, modeste protezioni ai portoncini d'ingresso se non prospettano su spazi pubblici e modanature decorative e fasce marcapiano sporgenti massimo cm 15. I balconi saranno consentiti solo se già presenti nella struttura originaria e non derivino da interventi realizzati in epoca recente.
 - Impianti esterni - Tutte le apparecchiature per impianti tecnologici quali antenne TV, parafulmini, contatori gas, Enel, centraline citofoniche, ecc. dovranno, in fase di localizzazione, rispettare il concetto generale della loro mascheratura, posizionandole in punti/zone di minima percezione e contenendone le dimensioni. Nel nucleo di antica formazione non è permesso posizionare sui tetti pannelli solari e fotovoltaici, se non integrati con le coperture.
 - Spazi esterni - Gli spazi dei cortili interni scoperti dovranno mantenere possibilmente le pavimentazioni originarie, salvo l'introduzione di spazi a verde. Fermo restando il divieto di impiego di manti continui di asfalto conglomerato bituminoso e/o di cemento, nel caso di rifacimento o sistemazione delle aree esterne a cortile, il manto di usura dovrà essere realizzato in pietra naturale o in masselli confezionati fuori opera, cotto e laterizi in genere, nelle forme e nei colori consoni all'ambiente e posti in opera seguendo la tessitura originaria o secondo schemi tradizionali. Le aree a verde dovranno essere mantenute in condizioni decorose e piantumate. Tutti gli spazi dei cortili interni non potranno essere recintati in alcun modo.
 - Nei nuclei di antica formazione sono vietate le recinzioni di qualsiasi tipo, salvo se costituite da essenze verdi quali siepi di alloro, cotoneastri, vite canadese, nocciolo dove è possibile collocare reti metalliche purché non visibili. E' consentita, per motivi di sicurezza una protezione stabile costituita da staccionata in legno e grigliati in ferro con forme semplici.
17. Per gli edifici esistenti identificabili tra quelli di pregio storico, architettonico ambientale, vedi tavola PR 03.2 gli interventi assentiti sono quelli rientranti nella manutenzione ordinaria, straordinaria, nel risanamento conservativo e restauro nel rispetto della volumetria e delle altezze esistenti e dei caratteri tipologici che qualificano l'edificio.

ART. 29 - DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZI NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DIFFUSO

1. E' la zona consolidata prevalentemente occupata da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio sorto lungo le strade di attraversamento e locali, che risultano in tutto o in parte edificate. Tali aree sono completamente dotate di opere di urbanizzazione.
2. modalità di intervento. Gli interventi si attuano a condizione che:
 - vengano rispettati i parametri urbanistici indicati;
 - il volume complessivo finale sia contenuto entro il limite consentito dall'indice di edificabilità fondiaria massimo IfM, acquisibile con i criteri individuati nell'art. 8 (compensazione), negli artt.10. e 11 (incentivazione e premialità) e nell'art. 12 (trasferimento volumetrico).
3. Ogni fabbricato che presenti indici e parametri urbanistico-edilizi, superiori a quelli prescritti per la zona in cui è inserito, potrà mantenerli in caso di sua demolizione e/o ricostruzione parziale o totale o sostituzione edilizia .
4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi previsti
 - If -0,60 mc./mq.
 - IfM 0,90 mc./mq.
 - IC 35%
 - IPF 35%
 - H 9,00 m.
 - Distanze:
 - Dc min. 5,00 m.
 - Df 10,00 m.
 - Ds 5,00 m.

5. Modalità di attuazione:

gli interventi di recupero nonché quelli di nuova costruzione, di ampliamento e soprizzo si attuano mediante Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, salvo quanto qui di seguito precisato:

- gli interventi che determinano l'esigenza di nuove aree standard sono soggetti a Permesso di Costruire convenzionato per la cessione gratuita al Comune della necessaria maggiore dotazione di aree a standard di cui sopra ovvero, a scelta insindacabile dell'Amministrazione comunale, per il versamento dell'onere monetizzato sostitutivo da quantificarsi secondo deliberazione comunale;
- gli interventi di ricostruzione e/ ricomposizione volumetrica sono soggetti a Permesso di Costruire convenzionato e dovranno tendere a ricreare una continuità complessiva con gli edifici posti nell'intorno costituendo in tale modo un armonioso inserimento del nuovo manufatto edilizio nel tessuto urbano, con particolare attenzione al rapporto con gli spazi pubblici;
- Per gli edifici esistenti identificabili tra quelli di pregio storico, architettonico ambientale, vedi tavola PR 03.2 gli interventi assentiti sono quelli rientranti nella manutenzione ordinaria, straordinaria, nel risanamento conservativo e restauro nel rispetto della volumetria e delle altezze esistenti e dei caratteri tipologici che qualificano l'edificio

6. destinazioni non ammissibili = tabella A

- discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole, commerciali di media e grande distribuzione.

7. Per quanto riguarda i comparti sottoposti a permesso di costruire Convenzionato, come indicato nella tavola PdR 02, si rimanda alla procedura indicata nell' art. 3 delle presenti norme.

ART. 30 - DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZI NEL TESSUTO URBANO A BASSA DENSITÀ

1. E' la zona consolidata parzialmente interessata da nuclei residenziali con basso indice di utilizzazione.

2. Modalità di intervento. Gli interventi si attuano a condizione che:

- vengano rispettati i parametri urbanistici indicati;
- il volume complessivo finale sia contenuto entro il limite consentito dall'indice di edificabilità fondiaria massimo IfM, acquisibile con i criteri individuati nell'art. 8 (compensazione), negli artt.10. e 11 (incentivazione e premialità) e nell'art. 12 (trasferimento volumetrico).

2. Ogni fabbricato che presenti indici e parametri urbanistico-edilizi, superiori a quelli prescritti per la zona in cui è inserito, potrà mantenerli in caso di sua demolizione e/o ricostruzione parziale o totale.

3. Indici e parametri urbanistici ed edilizi previsti

- If 0,30 mc./mq.
- IfM 0,45 mc./mq.
- IC 35%
- IPF 35%
- H 6,00 m.
- Distanze:
- Dc min. 5,00 m.
- Df 10,00 m.
- Ds 5,00 m.

4. Modalità di attuazione:

- gli interventi di recupero nonché quelli di nuova costruzione, di ampliamento e soprizzo si attuano mediante Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, salvo quanto qui di seguito precisato:

- gli interventi che determinano l'esigenza di nuove aree standard sono soggetti a Permesso di Costruire convenzionato per la cessione gratuita al Comune della necessaria maggiore dotazione di aree a standard di cui sopra ovvero, a scelta insindacabile dell'Amministrazione comunale, per il versamento dell'onere monetizzato sostitutivo da quantificarsi secondo deliberazione comunale;
- gli interventi di ricostruzione e/ ricomposizione volumetrica sono soggetti a Permesso di Costruire convenzionato e dovranno tendere a ricreare una continuità complessiva con gli edifici posti nell'intorno costituendo in tale modo un armonioso inserimento del nuovo manufatto edilizio nel tessuto urbano, con particolare attenzione al rapporto con gli spazi pubblici;
- Per gli edifici esistenti identificabili tra quelli di pregio storico, architettonico ambientale, vedi tavola PR 03.2 gli interventi assentiti sono quelli rientranti nella manutenzione ordinaria, straordinaria, nel

risanamento conservativo e restauro nel rispetto della volumetria e delle altezze esistenti e dei caratteri tipologici che qualificano l'edificio

5. destinazioni non ammissibili = tabella A
 - discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole, commerciali di media e grande distribuzione. Sono fatte salve eventuali destinazioni d'uso diverse se legittimamente esistenti.
6. norme particolari
 - se viene trasformata l'area non pavimentata, essa deve essere sistemata a giardino urbano con l'avvertenza che la messa a dimora di nuove alberature d'alto fusto sarà nella misura minima di una pianta ogni 100 mq. di superficie del lotto non coperta. Ogni intervento che trasformi lo stato edilizio ed urbanistico dovrà essere progettato con la massima attenzione ad un corretto inserimento ambientale; tale criterio dovrà essere preponderante nella valutazione ai fini autorizzativi.
7. Per quanto riguarda i comparti sottoposti a permesso di costruire Convenzionato, come indicato nella tavola PdR 02, si rimanda alla procedura indicata nell' art. 3 delle presenti norme.

ART. 31 - DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZI NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO CONNOTATO DALLA PRESENZA DI "VILLE"

1. tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina: ambiti di pregio connotati dalla presenza di edifici con tipologia a "VILLA - VILLINO"
2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi previsti:
 - If -esistente
 - IC 35%
 - IPF 35%
 - H esistente
 - Distanze:
 - Dc min. 5,00 m.
 - Df 10,00 m.
 - Ds 5,00 m.
3. destinazioni non ammissibili = tabella A
 - discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole, commerciali di media e grande distribuzione. *Sono fatte salve eventuali destinazioni d'uso diverse se legittimamente esistenti.*
4. Modalità di attuazione:
 - Gli interventi si attuano con titolo abilitativo semplice.
 - E' possibile il recupero del sottotetto nel rispetto delle altezze esistenti.
 - Per gli edifici esistenti identificabili tra quelli di pregio storico, architettonico ambientale, vedi tavola PR 03.2 gli interventi assentiti sono quelli rientranti nella manutenzione ordinaria, straordinaria, nel risanamento conservativo e restauro nel rispetto della volumetria e delle altezze esistenti e dei caratteri tipologici che qualificano l'edificio.
 - Per gli altri edifici oltre agli interventi di recupero sono consentiti interventi di ristrutturazione, demolizione, ricostruzione ed ampliamento, è inoltre consentita la realizzazione di una volumetria aggiuntiva "una tantum" fino ad un massimo di 150 mc..
 - Su tutti gli edifici è consentito un ampliamento fino al 30% della SL esistente fino ad un massimo di 300 mq., se gli interventi sono finalizzati alla realizzazione di strutture turistiche - ricettive; in tale caso l'intervento dovrà essere assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato o Piano Esecutivo.
5. **elementi soggetti alle seguenti normative specifiche**
 Gli interventi proposti:
 - devono prevedere il mantenimento degli elementi caratterizzanti il tipo:
 - **tipologia e morfologia dell'intero sistema delle coperture**
 - serialità ed allineamento delle aperture
 - presenza di parco/giardino
 - non possono modificare gli elementi fondativi del tipo:
 - forma, decorazione e dimensioni delle aperture

- sistema di ingresso con eventuali elementi decorati
- area libera a parco/giardino tra edificio e strada e confini di proprietà alla data di adozione delle presenti norme
- non possono introdurre elementi estranei:
- balconi, terrazze, ballatoi e scale esterne
- falde e gronde intermedie nelle facciate
- lucernari e abbaini nelle falde di copertura
- verande
- recinzioni e frazionamenti degli spazi liberi da edificazione

ART. 32 - DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NEL TESSUTO URBANO CON FUNZIONI NON RESIDENZIALI

1. Tessuto urbano consolidato caratterizzato da insediamenti produttivi, artigianali e commerciale, ricettivi in contesti sufficientemente omogenei.
2. Morfologia degli edifici
 - Il rapporto con la strada e gli spazi pubblici saranno particolarmente oggetto di attenzione progettuale volta a ricercare quanto più possibile un corretto inserimento paesaggistico.
3. Indici e parametri urbanistici ed edilizi previsti
 - Uf 0,50 mq./mq.
 - IC 60%
 - IPF 30. %
 - H 12,00 m.
 - o Distanze:
 - Dc min m. 5,00
 - Df 10,00 m.
 - Ds 5,00 m.
4. destinazioni non ammissibili = tabella A
 - attività agricole; residenza ed assimilate alla residenza di cui al punto 1.1 della tabella A allegata alle presenti norme se superiore ai mq. 150 di SL per ogni intervento non residenziale.
5. Norme particolari
 - Nella convenzione dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree per servizi o la loro monetizzazione, nella misura del 10% della SL per insediamenti industriali ed artigianali. Per insediamenti commerciali vedi art 36 delle presenti norme.
 - L'insediamento deve prevedere lungo i confini d'ambito una barriera vegetata.
 - L'area non pavimentata deve essere sistemata a giardino urbano. Per comprovate esigenze tecnologiche sono ammesse altezze diverse dall'altezza massima (H max) indicata per gli impianti tecnologici e produttivi degli edifici. In tal caso si dovrà avere cura di mettere in atto una serie di presidi architettonici-ambientali atti a mitigare l'impatto ambientale
 - Ove le condizioni dell'edificato lo consentisse, l'insediamento deve prevedere lungo i confini d'ambito una barriera vegetata.
 - L'area non pavimentata deve essere sistemata a giardino urbano.
 - Per comprovate esigenze tecnologiche sono ammesse altezze diverse dall'altezza massima (H max) indicata per gli impianti tecnologici e produttivi degli edifici. In tal caso si dovrà avere cura di mettere in atto una serie di presidi architettonici-ambientali atti a mitigare l'impatto ambientale.
 - I nuovi insediamento devono prevedere lungo i confini d'ambito una barriera vegetata e l'area non pavimentata deve essere sistemata a giardino urbano.
 - Certificazione ambientale: L'insediamento di una nuova attività non residenziale all'interno di interventi di nuova costruzione dovrà essere accompagnata da certificazione ambientale EMAS di cui al regolamento CEE 761/2001.
 - Per gli edifici attualmente destinati a attività ricettive è consentito il parziale cambio di destinazione d'uso in residenziale nella misura massima del 30% della SLP complessiva del comparto alberghiero

ART 32.1 AREE VERDI PERIURBANE E DI CONNESSIONE TRA IL TERRITORIO RURALE ED EDIFICATO

1. Comprende quelle aree che, pur essendo interne e contigue all'abitato, per motivi di interesse ambientale, paesistico e morfologico, non possono essere oggetto di sviluppo edilizio.
2. Al loro interno sono comunque consentite le attrezzature ricreative e/o sportive che non comportino la realizzazione di volumi edilizi, nonché modesti manufatti per ricovero di attrezzi per la cura del verde che non abbiano altezza superiore ai 2,00 m. e che non coprano superfici maggiori di mq. 8,00.
3. Tali manufatti non sono considerati nuove costruzioni e sono ammessi in osservanza del codice civile.

TITOLO III**DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE DESTINATE ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA'AGRICOLE****ART. 33 - MODALITÀ DI INTERVENTO AREE AGRICOLE E AREE BOScate**

1. Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 2 delle presenti Norme le aree destinate all'esercizio delle attività agricole.
2. In tali aree gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento che comportano un aumento della SL, sono regolati dai disposti del TITOLO III della L.R. 12/05.
3. Nelle aree boscate presenti nelle aree destinate all'esercizio delle attività agricole, non è ammessa alcuna edificazione e le operazioni agricole sono limitate alla reintegrazione ed alla buona conduzione agro forestale; per ogni altro dettaglio di gestione occorre far riferimento alla L.R. 5.12.2008, n. 31 per quanto di competenza. Si precisa inoltre che le aree boscate:
 - possono essere utilizzate per il computo dei volumi da destinare alle abitazioni degli imprenditori agricoli realizzabili solamente in Aree agricole, applicando il parametro dello 0.01 mc./mq., per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda. Il tale caso però il Comune rilascerà una attestazione relativa alle aree su cui verrà costituito il vincolo di non edificazione, come previsto dal dall'art. 59 comma 6 della L.R. 12/2005.
 - Per gli edifici esistenti in aree boscate sono consentiti interventi d'ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro conservativo così come definiti dalle lettere a), b) e c) del comma 1 dell'art. 27 della L.R. 12/2005 e la ristrutturazione edilizia, con l'obbligo sempre di mantenere la destinazione d'uso in atto alla data di adozione del PGT.
 - Sono ammesse movimentazioni del terreno necessarie per interventi di rimboschimento e tutela del bosco.
 - E' ammessa in via generale la realizzazione d'infrastrutture d'interesse pubblico o generale per tutela idraulica o geologica.
4. Gli edifici destinati al ricovero degli animali devono essere posti ad una distanza non inferiore a ml. 100 dal perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC).
5. Per gli edifici esistenti che alla data di adozione del PGT risultano con destinazione diversa da quella agricola, ovvero risultano dismessi dalla attività agricola da almeno tre anni, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005; è consentito, inoltre, un incremento massimo del 20 % del volume esistente calcolato vuoto per pieno per la parte fuori terra nel rispetto dei parametri relativi all'altezza, al Rapporto di copertura, di permeabilità e alle distanze previsti per il tessuto urbano consolidato residenziale a bassa densità. Eventuali cambi di destinazione d'uso saranno valutati di volta in volta con l'esclusione in ogni caso di attività produttive. Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi degli artt. 63-64-65 della L.R. 12/2005, ammissibile nei soli edifici già adibiti a residenza alla data di adozione del PGT, sono ammessi aumenti delle altezze non superiori al 15% delle altezze preesistenti.
6. Viene limitata ad un'area della superficie di 600mq. la zona da considerare di pertinenza degli edifici in cui risulta dismessa l'attività agricola; in tali superficie potranno essere realizzate le pertinenze e gli accessori nei limiti prescritti dai precedenti art. 22 e 23 fino alla concorrenza delle superfici minime richieste dalle presenti norme, potranno essere consentite pavimentazioni sistemazioni delle aree di accesso purché coerenti con i caratteri morfologici ed architettonici del tessuto rurale e che garantiscano il pieno rispetto degli elementi tipologici e la conservazione materiale degli edifici. Sugli accessori e le pertinenze esistenti sono ammessi gli interventi riconducibili alle lettere a), b), c), d), dell'art. 27 della L.R. 12/2005.
7. Ai sensi dell'art. 62 della l.r.12/2005, è possibile - indipendentemente dal possesso dei requisiti soggettivi prescritti dall'art. 60 della stessa legge - realizzare piccoli edifici delle dimensioni di 2,50x2,50x2,40 h. interna, costituiti da materiali naturali come legno e pietra, destinati esclusivamente alla manutenzione del territorio rurale-boschivo, previa presentazione d'atto d'impegno, ad impiegare il realizzando manufatto al servizio di almeno di mq. 3000 di fondo. Detti manufatti, non rilevanti ai fini volumetrici, potranno essere realizzati anche a confine. Per tali interventi è possibile inoltrare la denuncia di inizio attività o titolo equivalente
8. parametri di tipo morfologico, funzionale e prestazionale:
9. La morfologia degli edifici rurali riveste fondamentale importanza nella cura e conservazione del paesaggio in quanto normalmente tali edifici sono ubicati in zone libere da edificazione e quindi assumono un valore determinante e decisivo nella creazione del paesaggio stesso.

10. Nei commi seguenti vengono puntualizzate le caratteristiche morfologiche per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento o ristrutturazione che riguardino edifici o fabbricati, a qualsiasi funzione siano dedicati, principali, accessori o di pertinenza.
11. Il disegno planimetrico sarà semplice, riconducibile al parallelogramma a lati paralleli, evitando frammentazioni ed articolazioni. Da questa specifica prescrizione sono esclusi i silos verticali.
12. Il sistema di copertura sarà a due falde inclinate con pendenza tra 30 e 35 per cento, con il colmo parallelo al lato più lungo dell'edificio. Potrà essere previsto un sistema di ventilazione e illuminazione nella copertura costituito da semplici rialzi della copertura stessa o da abbaini tipo cappuccine lombarde.
13. Il sistema delle aperture sulle pareti verticali sarà articolato attraverso forometrie regolari e simmetriche di forma riconducibile al parallelogramma a lati paralleli col lato più lungo disposto verticalmente. Sono vietate le finestre a nastro e le finestre immediatamente a ridosso dell'imposta della copertura.
14. Le pareti verticali esterne dovranno essere rivestite da intonaco colorato o tinteggiato o rivestite in laterizio a corsi regolari. Le connessioni degli eventuali pannelli prefabbricati utilizzati nella realizzazione delle pareti esterne dovranno essere perfettamente sigillate in modo tale da non essere assolutamente visibili.
15. Per quanto riguarda la determinazione dei parametri funzionali e prestazionali delle aziende agricole, oltre a quanto specificatamente previsto dal locale Regolamento di Igiene, si rimanda al D.D.G. della Regione Lombardia del 29.12.2005, n. 20109, indicando come prescrittive le norme ivi contenute relative alle distanze, le altezze e le caratteristiche in genere delle costruzioni principali ed accessorie in merito al posizionamento nel lotto, al rapporto tra costruito e spazi liberi, all'orientamento, ai materiali costruttivi, alle tecnologie da impiegarsi, all'efficienza energetica, all'inquinamento e all'inserimento nel contesto.
16. Recinzioni:
17. Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola sono ammesse esclusivamente recinzioni costituite da staccionata di legno formata da tre assi orizzontali ed un paletto verticale di altezza massima di m. 1,30 ogni due metri infisso senz'altra opera direttamente nel terreno onde permettere il transito della libera fauna e l'ingresso per l'esercizio della caccia secondo le norme vigenti.
18. Sono consentite, in deroga alla presente norma, recinzioni realizzate con paletti e rete metallica se indispensabili e necessarie alla conduzione delle aziende agricole.
19. Sono ammesse le recinzioni dei fabbricati rurali e/o delle case d'abitazione esistenti nel rispetto delle seguenti prescrizioni: zoccolo in muratura h. max cm. 40,00 più recinzione in rete plastificata per una h. max complessiva di cm. 1,80.
20. Nel comparto contraddistinto negli elaborati del Piano delle regole dalla lettera "A", viene riconosciuta l'edificabilità residua del precedente PL10 di cui una parte è stata realizzata con PE n. 7/2009 e per il quale tutte le opere di urbanizzazione sono state realizzate

TITOLO IV

DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

ART. 34 - MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Negli ambiti così individuati dalle tavole del PIANO DELLE REGOLE di cui all'art. 2 delle presenti NdP sono ammesse esclusivamente attività compatibili con le esigenze di protezione della natura e dell'ambiente e di sviluppo delle attività agricole e non è ammessa alcun tipo di edificazione.
2. Gli interventi sul materiale arboreo si devono limitare alla pulizia, alla reintegrazione, alla buona conduzione botanica-agro-forestale.
3. I nuovi inserimenti di materiale vegetale dovranno essere di tipo autoctono o naturalizzato e accettato nelle immagini culturali locali, fatte salve le colture agricole.
4. Tutti gli interventi inerenti la soluzione dei problemi di degrado ambientale saranno effettuati con tecniche di ingegneria naturalistica salvo i casi in cui, a seguito di apposita dichiarazione tecnica, si certifichi la necessità di impiego di tecniche di ingegneria classica.
5. Le sistemazioni delle rive dei corsi d'acqua dovranno essere di tipo naturalistico e dovranno evitare gestioni di tipo rigidamente architettonico come sponde cementate, primate, ecc..
6. Salvo che nelle aree eventualmente approntate ed individuate a tale scopo dal Piano dei Servizi o da apposito provvedimento temporaneo rilasciato dall'Amministrazione Comunale, sono escluse tutte quelle attività che comportano grande concentrazione di persone (festival, riunioni di vario genere, concerti musicali, ecc.) e conseguente calpestio dei tappeti erbosi e degli apparati radicali degli alberi da parte di persone ed il passaggio di mezzi meccanici ad eccezione di quelli necessari alla manutenzione del verde e di quelli agricoli.
7. L'attraversamento di canalizzazioni di qualsiasi genere di servizi (linee elettriche anche ad alta e media tensione, telefoniche, ecc.) può avvenire solo in sottosuolo e deve essere eseguito con particolari cautele nei riguardi del patrimonio vegetale esistente ed in particolare degli apparati radicali interessati dagli scavi
8. Solo a seguito di motivate esigenze, sono ammesse esclusivamente recinzioni costituite da steccata di legno formata da tre assi orizzontali ed un paletto verticale di altezza massima di m. 1,30 ogni due metri infisso senz'altra opera direttamente nel terreno onde permettere il transito della libera fauna e l'ingresso per l'esercizio della caccia secondo le norme vigenti.
9. L'Amministrazione Comunale può dichiarare di notevole interesse pubblico parti dell'area o l'intera area di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e di conseguenza tali parti possono essere acquistate dall'Amministrazione stessa, ovvero espropriate per pubblica utilità ai sensi delle vigenti leggi per l'esproprio o addivenire ad una Convenzione con il privato proprietario al fine di garantirne la fruizione pubblica alle condizioni stabilite concordemente dalla Convenzione medesima.
10. Nel caso di cui al precedente comma 8, trova applicazione l'istituto della compensazione urbanistica di cui al comma 2 dell'art. 11 della L.R. 12/05: in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione Comunale attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area, un indice virtuale trasferibile su aree edificabili all'interno del tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina.
11. I punti panoramici individuati dal PTCP e riportati nella tavola PR 02 sono soggetti a particolare tutela con l'obiettivo di salvaguardare le visuali e le direttrici visive (coni visivi). Pertanto sono da escludere ogni intervento che possa in qualsiasi modo ostacolare le visuali stesse. Inoltre tali punti panoramici dovranno essere accessibili e pertanto non dovrà essere posto alcun ostacolo in grado di limitarne la fruizione.

TITOLO V DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA COMMERCIALE

ART. 35 - AMBITO DI APPLICAZIONE DEFINIZIONI E PROCEDIMENTI

1. Le disposizioni contenute nelle presenti norme trovano applicazione nell'esercizio delle attività commerciali come definite dall'art. 4 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 pubblicato nella G.U. 24.4.1998, n. 95, S.O. di seguito indicato con la denominazione "decreto legislativo".
2. Le diverse tipologie delle strutture di vendita sono definite dal medesimo art. 4 del decreto legislativo.
3. Nell'intero ambito del tessuto urbano consolidato è consentito insediare esercizi di vicinato.
4. Gli insediamenti commerciali diversi dagli esercizi di vicinato sono consentiti solo nel nucleo di antica formazione di Marchirolo centro, limitatamente a medie strutture di vendita in un unico esercizio con superfici non superiori a mq 400 di vendita (unico punto vendita) e come ampliamento e/o trasformazione e/o trasferimento di esercizi di vicinato esistenti e nei Piani Attuativi di cui all'art. 12 della L.R. 12/05 se ritenuti idonei, ai sensi del Programma Pluriennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale (PPSSC) della Regione Lombardia, ad ospitare insediamenti commerciali diversi dagli esercizi di vicinato.
5. Le strutture commerciali al dettaglio di qualsiasi tipologia autorizzate e regolarmente attive (salvo temporanee e regolari sospensioni dell'attività) esistenti alla data di adozione delle presenti norme, vengono confermate nell'ambito della tipologia esistente e possono ampliarsi nei limiti stabiliti dall'art. 4 del decreto legislativo rispettivamente per ciascuna tipologia con l'obbligo di rispettare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico di cui al successivo art. 43 riverificandola sulla totalità della superficie lorda di pavimento risultante a seguito dell'ampliamento.
6. I centri di telefonia in sede fissa sono ammessi solo all'interno di strutture commerciali diverse dall'esercizio di vicinato. Per le dotazioni di aree a parcheggio valgono le disposizioni di cui al presente articolo.
7. Non sono previste aree per attività ricettive all'aria aperta di cui all'art. 51 L.R. 15/07.
8. Prescrizioni per gli interventi previsti nei nuclei di antica formazione:
 - o Nei nuclei di antica formazione individuati nella cartografia di cui all'art. 2, comma 3, delle presenti Norme, gli insediamenti commerciali devono rispettare le norme del presente articolo di seguito elencate.
 - o Tutti gli interventi su edifici esistenti debbono essere affrontati con cultura del restauro architettonico ed urbano e mai solo come una mera operazione di carattere tecnico.
 - o Le luci dei negozi e le vetrine in genere devono essere realizzate con materiali trattati con colori tradizionali, escludendosi tassativamente l'impiego di alluminio naturale anodizzato, bronzato ed acciaio inox. Le eventuali serrande (saracinesche) devono essere del tipo a maglie in metallo colorato.
 - o Le insegne e scritte pubblicitarie devono essere inserite entro il vano della vetrina mentre le tende da sole possono contornare il vano dell'apertura. Sono tassativamente vietate le insegne e/o scritte pubblicitarie poste a bandiera o comunque sporgenti dalla facciata, fatta eccezione per i servizi pubblici o di uso pubblico (es. farmacie, posti telefonici, rivendite di tabacchi) o per gli esercizi pubblici. Le tende da sole non devono sovrapporsi agli elementi architettonici della fronte e in ogni caso non possono essere poste ad altezza inferiore a m 2,20 dal piano del marciapiede. Sono vietate insegne sulla facciata sopra più vetrine, insegne dinamiche ed elettroniche. I giornali di tipo luminoso possono essere installati solo a cura dell'Amministrazione Comunale. L'illuminazione delle insegne potrà essere solo di tipo indiretta ovvero l'insegna stessa non può funzionare da apparecchio illuminante.
9. Realizzazione di medie strutture di vendita:
 - o la nuova apertura, l'ampliamento o il trasferimento di medie strutture di vendita può essere prevista all'interno di piani attuativi così come definiti dall'art. 12 della L.R. 12/05.
 - o Non sono ammessi ampliamenti e trasferimenti senza una articolata integrazione tra la funzione commerciale e le altre funzioni di tipo pubblico e/o private esistenti o da prevedere all'interno del piano attuativo stesso.
 - o Il piano attuativo deve prevedere una sistemazione paesaggistica delle eventuali fasce di rispetto stradale presenti e prevedere idonee ed efficaci soluzioni per il raccordo tra la viabilità ordinaria, sia veicolare che ciclopedonale, e le aree di parcheggio di pertinenza.
 - o Il progetto del piano attuativo dovrà contenere obbligatoriamente:
 - o studio sulla mobilità ed in particolare sugli effetti del traffico generato comprendente la descrizione della rete infrastrutturale esistente, determinazione dei flussi di traffico esistenti con stima dei momenti di punta,

- determinazione dei flussi globali e di punta previsti come conseguenza del nuovo insediamento commerciale suddivisi per tipo di traffico (mezzi merci, auto, ciclopedonale)
- sistemazione dell'area esterna con le indicazioni dei materiali impiegati per la pavimentazione, le essenze arboree impiegate, la tipologia dell'impianto di illuminazione esterna e la localizzazione dei punti illuminanti;
 - previsione dei percorsi carrai, ciclabili e pedonali di accesso alla struttura e la circolazione dei mezzi destinati allo scarico delle merci ed al carico dei rifiuti;
 - sistemazione delle aree di sosta con precise indicazioni degli stalli per le vetture, per le vetture utilizzate da persone con ridotta capacità motoria, per le biciclette, per i motoveicoli a due ruote;
 - localizzazione e tipologia degli eventuali percorsi coperti e degli eventuali ricoveri fissi dei carrelli per la spesa;
 - la correlazione tra l'insediamento commerciale e la presenza o previsione di servizi ed attrezzature pubbliche e/o private.
10. Correlazione dei procedimenti edilizi-urbanistici e commerciali per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita:
- Il procedimento per l'apertura, ampliamento o trasferimento di esercizi di vicinato di cui all'art. 7 del decreto legislativo o di medie strutture di vendita di cui all'art. 8 del decreto legislativo, è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.
 - Nei casi in cui per l'apertura, ampliamento o trasferimento di un esercizio di vicinato, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. 12/05, alla comunicazione di cui all'art. 7 del decreto legislativo, va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1, della L.R. 12/05.
 - La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 8 del decreto legislativo.
 - Contestualmente alla richiesta di autorizzazione di esercizio di cui all'art. 8 del decreto legislativo va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire richiesto per la realizzazione delle opere edilizie necessarie, allegando il progetto e l'ulteriore necessaria documentazione; in tal caso:
 - nel rispetto delle procedure indicate dall'art. 38 della L.R. 12/05, il permesso di costruire è rilasciato negli stessi termini di tempo previsti per l'autorizzazione commerciale. È fatta salva, in ogni caso, la facoltà di intervento sostitutivo di cui all'art. 39 della predetta L.R. 12/05;
 - l'autorizzazione commerciale e il permesso di costruire sono contenuti in unico atto sottoscritto sia dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire sia dal responsabile della struttura comunale che si occupa di commercio, se del caso anche a seguito di conferenza dei servizi interna all'ente, ossia tra le competenti strutture comunali.
11. Prescrizioni per le grandi strutture di vendita ed i centri commerciali:
- L'apertura di grandi strutture di vendita e di centri commerciali con superficie di vendita superiore ai mq. 1.500 non è consentita in tutto il territorio comunale.
12. Prescrizioni ed indirizzi di natura urbanistica inerenti la disponibilità di spazi ad uso pubblico e di parcheggi
- L'apertura, l'ampliamento o trasferimento di strutture commerciali diverse dagli esercizi di vicinato deve prevedere la dotazione minima di aree pubbliche o di uso pubblico descritte nei successivi commi.
 - Nelle medie superfici di vendita: 200% della SL di cui almeno il 50% destinata a parcheggio; è consentita la monetizzazione della quota parte non destinata a parcheggio.
 - Per gli interventi previsti nei nuclei di antica formazione la percentuale di cui al comma precedente è ridotta della metà e la quota parte di cui è consentita la monetizzazione viene definita, in deroga a quanto previsto sempre dal comma precedente, dalla Convenzione del P.A..
 - La dotazione di parcheggi di cui ai commi precedenti deve essere assicurata o all'interno del P.A. o nelle immediate vicinanze.
 - Le aree destinate a parcheggio devono essere opportunamente piantumate e illuminate.
13. Criteri per il rilascio di autorizzazioni commerciali
- Tutte le autorizzazioni commerciali dovranno essere rilasciate nel rispetto dei criteri redatti sulla scorta degli indirizzi emanati dalla Regione Lombardia e deliberati dagli organi comunali deputati a tale compito.
14. Norme per l'esercizio del commercio su aree pubbliche
- Il commercio al dettaglio su aree pubbliche è disciplinato dalla L.R. 6 del 2.2.2010.
 - Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, l'esercizio del commercio su aree pubbliche non è consentito.

15. Norme per l'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande

- Le attività di somministrazione di alimenti e bevande sono regolate dalla L.R. 6 del 2.2.2010.
- Nei nuclei di antica formazione individuati nella cartografia di cui all'art. 2, comma 3, delle presenti Norme, l'apertura, ampliamento, ristrutturazione o trasferimento di pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande deve rispettare quanto previsto dal precedente art. 39.
- Tenuto conto del livello di accessibilità veicolare e pedonale, le nuove autorizzazioni per pubblico esercizio o ampliamento di superfici destinate alla somministrazione, possono essere concesse solo a seguito di dimostrazione da parte del richiedente del possesso di spazi pari ad almeno il 100% della superficie di somministrazione del nuovo pubblico esercizio, destinati a parcheggio per la clientela ed aperti al pubblico senza alcun impedimento almeno negli orari di apertura dell'esercizio. Tali spazi potranno essere in proprietà o in uso esclusivo del richiedente, al chiuso o all'aperto, e dovranno essere adeguatamente pubblicizzati e reperiti in un raggio di massimo 100 m. dal nuovo esercizio, distanza misurata con il percorso pedonale più breve e non devono presentare alcuna criticità di fruizione quale, ad esempio, l'attraversamento di strade di tipo superiore alla strada locale. Nel caso in cui il richiedente non sia in grado di reperire completamente i parcheggi, potrà presentare richiesta di parziale o totale monetizzazione all'Amministrazione Comunale, la quale si riserva di accettare tale monetizzazione. Tale riduzione potrà essere effettuata sulla scorta della situazione dello stato di fatto relativa a fattori di mobilità, traffico e all'armonica integrazione con le altre funzioni ed alla disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico. Non sono computati al fine dei suddetti spazi, eventuali parcheggi pubblici esistenti in zona al servizio della collettività. Nel caso di ampliamento non permanente per occupazione di spazi all'aperto, il pagamento dell'eventuale monetizzazione di cui al precedente comma 3, non deve essere reiterato ad ogni richiesta ma viene effettuato "una tantum". Per ampliamenti della superficie destinata alla somministrazione non superiore al 20% della superficie stessa non si applicano le norme del presente articolo.
- La somministrazione di alimenti e bevande può essere effettuata anche su spazi situati all'aperto, sia su suolo pubblico sia su suolo privato, purché legati ad una autorizzazione in essere in ambiente chiuso. Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla somministrazione; non è ammessa la presenza di una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo. La superficie così autorizzata viene considerata aumento della superficie destinata alla somministrazione a tutti gli effetti. Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di esecuzione, e comunque in modo da non intralciare il traffico dei veicoli ed il passaggio dei pedoni sulle vie e piazze, o in altri spazi pubblici, e non impedire l'accesso alle abitazioni, negozi, uffici, ed altri ingressi pubblici e privati. L'occupazione può avvenire mediante due modalità:
 - A con sedie, tavoli, paraventi ed altre attrezzature facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore (ombrelloni, sistemi illuminanti e di riscaldamento, ecc.),
 - B con strutture accessorie ad un esercizio principale identificabili come installazioni precarie al servizio del pubblico, realizzate mediante strutture e manufatti appoggiati, ma non fissati se non con fissaggio mobile, al suolo pubblico (verande, gazebi, pergolati e similari).
- Gli arredi e le attrezzature facilmente rimovibili devono essere scelti anche in base a valutazioni di tipo acustico legate alle fasi di posizionamento, rimozione e impilamento. Le autorizzazioni per le occupazioni di suolo pubblico relative alle strutture di tipo A e B possono essere rilasciate sia con carattere permanente sia con carattere temporaneo, nel rispetto della normativa igienico sanitaria e della Tosap o, se istituita, dalla tassa comunale per l'occupazione degli spazi. Le strutture accessorie di cui al punto B, avendo carattere non permanente e provvisorio, non costituiscono aumento di superficie lorda di pavimento ai sensi delle vigenti norme di attuazione dello strumento urbanistico.
- Caratteristiche costruttive delle verande. Altezza massima m. 3,00. Deroghe per altezze superiori potranno essere concesse, all'interno del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, per meglio inserire la veranda nel prospetto dell'edificio a cui viene applicata. La tamponatura della struttura portante, in metallo verniciato o legno, è ammessa con materiali quali vetro, plexiglas o similari. Deve essere garantita l'insonorizzazione della struttura a salvaguardia della pubblica quiete. La pavimentazione dovrà essere facilmente amovibile e comunque tale che la sua installazione e rimozione non arrechi danni di qualunque genere o tipo alle pavimentazioni esistenti. I manufatti non dovranno alterare le tipologie e le caratteristiche costruttive degli edifici esistenti. Ogni caso sarà valutato singolarmente in rapporto alla peculiarità del sito e degli edifici e quindi giudicato compatibile o meno. In presenza di più pubblici esercizi potrà essere prevista una soluzione unitaria. Ove vi siano più esercizi commerciali adiacenti, la lunghezza (in facciata) per ciascuna veranda non può superare quella corrispondente dei locali di pertinenza. La veranda e le sue

pertinenze accessibili al pubblico devono osservare tutte le prescrizioni in materia di superamento di barriere architettoniche ivi compresa la dotazione di spazi fruibili da portatori di handicap in carrozzella. Gli eventuali impianti di areazione o condizionamento, gruppi elettrogeni ed altre apparecchiature similari di servizio alla struttura, dovranno essere posizionati in modo tale da non arrecare disturbo alla circolazione pedonale e alla quiete pubblica e dovranno in ogni caso essere opportunamente protetti ed inseriti nella struttura in modo tale da non arrecare pregiudizio estetico e sotto il profilo della sicurezza. Tali apparecchiature dovranno essere indicate in progetto e comunque l'installazione o modifica delle stesse dovrà essere oggetto di esame in sede di rilascio della autorizzazione. Per quanto attiene le caratteristiche igienico-sanitarie si richiamano integralmente le disposizioni della normativa sanitaria vigente.

- Caratteristiche costruttive dei pergolati e gazebo. Altezza massima m. 3,00. La struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno, metallo o ghisa a sostegno di piante rampicanti. La struttura che non dovrà avere ne grondaie ne pluviali non può essere tamponata. È ammessa invece la copertura con materiali di facile smontaggio non rigido quali stuoie, in canna bambù o legno o similari, oppure tela con l'aggiunta di materiali necessari al contenimento delle emissioni acustiche.
 - Le strutture di cui ai presenti commi 5 e 6 dovranno essere sottoposte, ad esclusiva cura e responsabilità del concessionario e titolare dell'autorizzazione, ad opportuna manutenzione. La responsabilità penale e civile per eventuali danni arrecati a terzi o cose resta a carico del concessionario/autorizzato. Qualsiasi modifica da apportare alle strutture suddette (forma, quantità, dimensioni, colori) dovrà essere preventivamente autorizzata. L'occupazione è in ogni caso possibile solo a seguito del rilascio della relativa concessione di suolo pubblico, previa verifica di conformità con le norme di legge e di regolamento e con gli strumenti di pianificazione e di programmazione in vigore, nonché del permesso di costruire. E' facoltà dell'Autorità competente vietare le occupazioni sia di tipo A sia di tipo B che sono in contrasto con le caratteristiche peculiari dei luoghi per i quali è stata richiesta l'occupazione. Non sono consentite forme pubblicitarie e l'apposizione di insegne in tali spazi. È vietato altresì interessare il suolo pubblico attiguo con affissioni, esposizioni, occupazioni di qualsiasi altro genere atte a pregiudicare la visibilità per il traffico veicolare e/o pedonale o la segnaletica.
16. Norme per l'esercizio delle attività ricettive
- Per gli edifici attualmente destinati ad attività ricettive è consentito il cambio di destinazione d'uso in residenziale.
17. Norme per l'esercizio dell'attività agroturistica
- Le attività agroturistiche sono regolate dal TITOLO X della L.R. n. 31/08 e dagli art. 59, 60 e 61 della L.R. 12/05.
18. Norme per l'esercizio della vendita della stampa quotidiana e periodica
- Le modalità e le condizioni per la vendita della stampa quotidiana e periodica sono regolate dal D.Lgs. 24.4.2001 n. 170 e dalla D.C.R. del 10.7.2002 n. 7/0549.
 - Ai sensi del comma 8 dell'art. 6 dell'Allegato A alla D.C.R. del del 10.7.2002 n. 7/0549, in mancanza di vigenza e validità del Piano di Localizzazione di cui all'art. 6 sempre del D. Lgs. 170/01, non possono essere rilasciate nuove autorizzazioni di cui al comma 2 dell'art. 2 del D.Lgs. 24.4.2001 n. 170 per lo svolgimento delle attività di vendita della stampa quotidiana e periodica sia in punti di vendita esclusivi sia in punti di vendita non esclusivi.
19. Norme per l'esercizio degli impianti stradali per la distribuzione dei carburanti
- Le modalità e le condizioni per l'installazione degli impianti e per l'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti sono regolate dalla L.R. n. 6 del 2.2.2010.
 - Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dal comma 2 dell'art. 86 della L.R. 6/10, di seguito vengono:
 - individuati i requisiti e le caratteristiche urbanistiche delle aree private sulle quali possono essere installati i nuovi impianti di distribuzione carburanti o realizzare le ristrutturazioni degli impianti esistenti anche in relazione ad attività commerciali integrative;
 - stabilite le norme applicabili a tali aree.
 - L'installazione di nuovi impianti, l'ampliamento, la ristrutturazione e la straordinaria manutenzione degli impianti esistenti è vietata:
 - nei nuclei di antica formazione;
 - nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola;
 - nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche.
 - Negli altri ambiti è consentita l'installazione di nuovi impianti, l'ampliamento, la ristrutturazione e la straordinaria manutenzione degli impianti esistenti nel rispetto di quanto previsto dal Nuovo Codice della

Strada (D. Lgs. 285/92) in ordine alla visibilità nelle intersezioni stradali e di eventuali vincoli specifici paesaggistici.

- L'installazione di nuovi impianti potrà avvenire solo all'interno di Piani Attuativi.
- Tutti i progetti che riguardano nuovi impianti, l'ampliamento, la ristrutturazione e la straordinaria manutenzione degli impianti esistenti sono sottoposti al parere della Commissione per il paesaggio di cui all'art. 81 della L.R. 12/05.

TITOLO VI PRESCRIZIONI PARTICOLARI

ART. 36 - ELETTRODOTTI, ANTENNE, RIPETITORI E CAPTATORI, GENERATORI DI CAMPI MAGNETICI

1. Su tutto il territorio comunale si applicano le norme relative alla protezione dall'elettrosmog come previste dal quadro normativo vigente (legge quadro n. 36 del 22.01.01, D.Lgvo. 01.08.03 n. 259 Testo unico delle Comunicazioni Elettroniche e al DPCM 08.07.03).
2. Salvo più puntuali prescrizioni che verranno indicate nel Piano di Zonizzazione Elettromagnetica, si applicano i criteri e le disposizioni che seguono.
3. L'obiettivo di riduzione dell'esposizione della popolazione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici deve essere perseguito tramite:
 - a) la scelta di soluzioni a minore impatto sul paesaggio, sulle aree d'interesse storico - architettonico e sulla popolazione;
 - b) la regolamentazione dell'installazione di nuove antenne, sfruttando il principio del "cositing" (accordo di più gestori a mettere impianti nello stesso luogo per evitare il moltiplicarsi di dispositivi elettromagnetici);
 - c) l'individuazione delle fasce di rispetto e osservanza degli obiettivi di qualità previste dalla normativa vigente, sia per le nuove edificazioni, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni già esistenti;
 - d) il risanamento di aree sensibili;
 - e) la delocalizzazione incentivata delle stazioni radio-base.
4. Le DPA (distanza di prima approssimazione) vengono indicate graficamente nella tavola "PdR05- Vincoli specifici, all'interno delle stesse secondo quanto previsto dal Decreto n. 32618 del 29 maggio 2008", dovranno essere definite le effettive fasce di rispetto all'interno delle quali si applicano i seguenti disposti:
5. è fatto divieto procedere a nuova edificazione o all'attivazione di destinazioni d'uso che comportano la presenza continua di persone per un periodo di tempo superiore alle 4 ore;
6. sulle aree libere possono essere realizzati manufatti accessori che non prevedano la permanenza continua di persone;
7. se le aree sottoposte a vincolo concorrono alla verifica dei parametri urbanistici ma i conseguenti manufatti debbono essere realizzati al di fuori di tale fasce.
8. Gli impianti di telecomunicazione sono vietati:
 - a) nei tessuti consolidati a prevalente funzione residenziale o a servizi collettivi;
 - b) in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali, scolastiche religiose e sportive;
 - c) su edifici scolastici, sanitari, a prevalente destinazione residenziale, classificati di interesse storico-architettonico e monumentale, o di pregio storico, culturale e testimoniale.
9. Gli impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione, idonei a produrre campi elettromagnetici ai sensi della normativa statale e regionale vigente, sono installati preferenzialmente su aree pubbliche e nel rispetto delle esigenze di copertura universale delle reti, alle seguenti condizioni:
10. stipula di una convenzione con l'ente proprietario dell'area;
11. sott'opposizione dell'impianto a periodiche campagne di rilevamento delle emissioni;
12. impegno alla sostituzione immediata dell'impianto in caso di disponibilità di una miglior tecnologia.
13. Sono considerate nuove costruzioni l'installazione di torri e tralicci per impianti radioricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione con esclusione delle stazioni radio base di potenza inferiore ai 300 Watt (art. L.R.11/01) che sono soggette a semplice autorizzazione ai sensi degli articoli 86-87 del D.lgs 259/03.
14. Vengono segnalate le linee elettriche con potenza inferiore a 150.000 V. per le quali in base alla L.R. n. 52 del 16.08.082 devono essere rispettate le relative fasce di rispetto indicate graficamente nella tavola grafica PdR 05 "Vincoli Specifici".

ART. 37 - VIABILITA'

1. Le aree interessate alla viabilità comprendono le sedi stradali e le relative pertinenze, i nodi stradali.
2. Le aree comprese in tali zone non sono computabili nel calcolo delle volumetrie edificabili.

3. Il tracciato di nuove strade, gli adeguamenti delle strade esistenti e gli allineamenti saranno definiti, in fase di progettazione esecutiva, da parte della Amministrazione Comunale. Tali interventi non costituiscono variante allo strumento urbanistico.
4. Si richiamano le disposizioni della legge 28 giugno 1991 n. 208 relativa alla individuazione degli itinerari ciclabili e pedonali.
5. Per quanto non specificato si fa riferimento alle disposizioni del Codice della strada (D.Lgs. 30.04.92 n. 285) e del Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche e integrazioni).
6. Si fa presente che nuovi tratti stradali, riqualifiche dei tratti esistenti e interventi sulle intersezioni, dovranno essere progettati secondo quanto richiesto dalla normativa regionale vigente, approvata con DGR del 27.09.06 n. 3219.

Norme generali

1. Le strade comunali già edificate lungo il fronte con edifici o recinzioni, vengono confermate nelle larghezze esistenti, salvo interventi di adeguamento funzionale previsti da specifici progetti redatti dalla Amministrazione Comunale.
2. L'Amministrazione comunale potrà sempre imporre allineamenti diversi o imporre maggiori arretramenti delle recinzioni, in relazione allo stato dei luoghi, della edificazione esistente, ovvero per motivi di interesse pubblico.
3. Quando sono previste aree a parcheggio pubblico in fregio alla viabilità esistente o di progetto, l'arretramento dei fabbricati si misura a partire dagli allineamenti stradali senza tenere conto della interposta fascia di parcheggio.
4. Le strade a fondo cieco devono essere dotate di idoneo spazio di manovra per l'inversione di marcia dei veicoli.
5. Le sedi stradali dovranno osservare un calibro teorico non inferiore alle seguenti misure:
 - metri 8.00 + metri 0,50 minimo per banchina su entrambi i lati + metri 1,50 minimo per marciapiedi su entrambi i lati, per un totale minimo di metri 12,00 per le strade provinciali
 - metri 7.00 + metri 1,50 minimo per marciapiedi su entrambi i lati, per un totale minimo di metri 10,00 per le strade locali individuate nelle tavole di azionamento del Piano delle Regole;
 - metri 6.00 per tutte le strade che servono più proprietà, esclusi i viali interni alle stesse proprietà;

Il calibro teorico determina l'allineamento minimo delle recinzioni che, in ogni caso, dovranno rispettare il tracciato viario indicato nelle tavole del piano, salvo ulteriori arretramenti richiesti dall'Ufficio Tecnico Comunale in sede di assegnazione dei punti fissi. I marciapiedi non potranno avere una larghezza inferiore a ml. 1.50, ai sensi della Legge 9/1/1989, n. 13, sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

Strade e accessi privati

1. E' vietato aprire strade private senza l'autorizzazione comunale.
2. Per strada privata, ai fini dell'applicazione del presente articolo, sono da intendersi le strade di accesso a diversi lotti edificabili o edificati.
Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m 5,00 salvo casi particolari di carattere tecnico in cui potrà essere ridotta fino a m. 3,50; in ogni caso dovranno realizzarsi opportuni slarghi per incrocio di veicoli e per manovre, e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra, tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
3. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di m 3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzzeria della carreggiata, non inferiore a m 6,75.
4. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m 4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m 7,00 nel caso di doppio senso di marcia e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

Percorsi pedonali e ciclabili

1. Per i percorsi pedonali o ciclabili:
 - la distanza delle costruzioni va misurata dal confine originario del mappale e rientra nelle disposizioni previste nel caso della "distanza dai confini";

- l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre ogni qual volta lo ritenesse opportuno, nuovi percorsi pedonali, oltre a quelli previsti dal Piano delle regole, al fine di favorire la circolazione dell'interno dell'abitato.

2. Per quanto riguarda la tipologia, le caratteristiche tecniche, le dimensioni, i materiali e la segnaletica delle piste ciclabili occorre fare riferimento al D.M. 30 novembre 1999 n. 557 e alla legge regionale 30 aprile 2009.
3. Al fine di conservare la naturalità dei luoghi e rispettarne i delicati equilibri, la progettazione di nuovi tracciati deve essere eseguita attraverso soluzioni che prevedano l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica in abbinamento a materiali tradizionali e non, che garantiscano la ricostruzione degli ecosistemi o la ricucitura del paesaggio, dovranno inoltre essere previste soluzioni botaniche mitigative, con compiti di mascheramento, di assorbimento polveri, di connessione ecologica e di rinaturalizzazione.

Sentieri

1. Nel territorio comunale è vietata la soppressione e l'interruzione dei sentieri pubblici e privati, esistenti, fatte salve le ragioni di pubblico interesse, di pubblica calamità e fenomeni naturali (dissesti e alluvioni). La realizzazione di nuovi sentieri e la modificazione di quelli esistenti, è subordinata all'approvazione comunale del progetto esecutivo.

ART. 38 - AMBITI DI RISPETTO E INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

1. Sono individuati con apposita simbologia in cartografia gli ambiti di rispetto derivanti da norme prevalenti quali le fasce di rispetto cimiteriale, stradale, dei corsi d'acqua, delle reti ed impianti tecnologici. Per tali ambiti si rimanda alle relative norme sovraordinate di riferimento.

Fascia di rispetto stradale

1. Ai fini della qualificazione del paesaggio, e garantire una maggiore protezione da fattori inquinanti alcune particolari zone del territorio comunale sono state definite ed indicate graficamente nell'elaborato PdR01 Quadro urbanistico, le fasce di rispetto stradale.
2. Nelle fasce di rispetto stradale determinate dal limite di inedificabilità, non sono ammesse nuove costruzioni, nel sottosuolo o in elevazione, né opere che compromettano la visibilità e la sicurezza della circolazione se non per quanto ammesso dalle leggi vigenti.
3. Sono invece destinate ad accogliere interventi di riqualificazione e di riforestazione urbana, barriere antirumore integrate nel verde o interventi di recupero ambientale.
4. Limitatamente alle aree comprese nelle fasce di rispetto stradale e ove non esistano vincoli di particolare interesse panoramico o ragioni di sicurezza, possono essere consentite la realizzazione di:
 - chioschi
 - impianti di soccorso e di assistenza stradale
 - volumi per impianti tecnici e servizi pubblici e di interesse pubblico;
 - pensiline per i pubblici esercizi di trasporto
 - impianti tecnologici al servizio della rete stradale
 - piste ciclopedonali.
5. L'eventuale localizzazione e installazione di impianti pubblicitari deve essere conforme alle disposizioni dell'art. 47 e seguenti del regolamento di Esecuzione del Nuovo Codice della Strada.
6. Gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT all'interno delle fasce di rispetto stradali, possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia che non comportino incremento di volume e di superficie utile.
7. La fascia di rispetto stradale non rientra nel computo della volumetria e del rapporto di copertura.
8. Nelle fasce di rispetto stradale, almeno per una profondità di m. 3,00 dal ciglio della strada, gli interventi dovranno essere finalizzati alla ricostituzione delle componenti paesistiche e naturalistiche degradate e alterate e a promuovere la componente paesaggistica delle aree verdi urbane e periurbane, quali la piantumazione di alberi a bosco o a filari, la messa a dimora di cespuglieti o sistemi di siepi o prati.

Zona di rispetto cimiteriale

1. Salvo quanto qui di seguito precisato nella zona di rispetto cimiteriale è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione che presenti requisiti di durata, d'inamovibilità ed incorporamento del terreno o che sia caratterizzata dalla presenza dell'uomo, anche non continuativa o comunque risulti incompatibile con l'esigenza di assicurare decoro ai luoghi di sepoltura; nel rispetto di tale prescrizione possono essere installati chioschi finalizzati al "servizio del cimitero.
2. Per le aree interessate dal cimitero esistente e quelle circostanti costituenti la fascia di rispetto dello stesso cimitero destinate all'ampliamento delle sue strutture e delle attrezzature complementari e alla salvaguardia igienico ambientale è esclusivamente consentito realizzare opere cimiteriali ed opere ad esse complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici, spazi e strutture della pubblica amministrazione inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale.
3. Non potranno essere costruiti nuovi edifici o strutture, anche se di modeste dimensioni, destinate ad usi diversi da quelli sopra indicati, che presentino requisiti di durata, inamovibilità e di incorporamento col terreno.
4. Le aree di cui sopra devono essere coltivate e mantenute in condizioni decorose con tassativo divieto di costruire depositi di materiale, discariche, scarico di rifiuti, ecc.
5. Il vincolo di rispetto è da intendersi come vincolo superiore e le aree soggette a vincolo non saranno computate nel calcolo della volumetria edificabile.
6. Per gli edifici esistenti e ricadenti nella fascia di rispetto, così come previsto dalla legge 1 agosto 2002 n° 166, sono consentiti interventi di recupero, come indicati nelle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n° 457, ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% della SL esistente ed i cambi di destinazione d'uso.
7. Le recinzioni potranno essere edificate sui confini fra le proprietà private e quelle pubbliche o destinate a diventare tali in attuazione del PGT.
8. È consentita la coltivazione a scopo agricolo delle aree ricadenti nella fascia di rispetto; vincolando la coltivazione a colture che non richiedano permanenza di acqua sul terreno.
9. Sono fatte salve eventuali deroghe annuali concesse dalle autorità competenti.

Infrastrutture tecnologiche

1. Gli interventi per l'installazione delle infrastrutture quali le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d'ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo, anche se costituiti da semplici antenne, sono subordinati alla verifica di conformità alle norme nazionali e regionali in materia ed alla verifica di incidenza; tale verifica deve essere espressa in una relazione che accompagna il progetto e che deve essere predisposta da parte del progettista.
2. La procedura ed i criteri di valutazione dell'incidenza, in aderenza alle disposizioni regionali in materia sono quelli contenuti nella D.g.r. 8 novembre 2002 - n. 7/11045.
3. Le infrastrutture tecnologiche di nuova realizzazione dovranno tenere conto di quanto previsto dalla D.g.r. 10974/2009 "Linee guida per la progettazione paesaggistica di reti tecnologiche e impianti di produzione energetica in aggiornamento dei Piani di Sistema del Piano Territoriale Paesistico Regionale".
4. Nel Comune di Marchirolo è ammessa la possibilità di installare impianti solari, termici e fotovoltaici tranne che negli edifici vincolati ai sensi art. 136 del D.lgs 42/2004; sugli edifici, nelle parti prospicienti gli spazi pubblici, e sugli edifici nei centri storici, sono ammesse solo soluzioni integrate che non alterino in modo sostanziale i caratteri cromatici e materici dei manufatti.

Emissioni elettromagnetiche

1. Il piano delle regole persegue l'obiettivo di ridurre l'esposizione della popolazione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici tramite:
 - individuazione delle fasce di rispetto e osservanza degli obiettivi di qualità previste dalla normativa vigente, sia per le nuove edificazioni, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni già esistenti.
 - risanamento di aree sensibili;

- delocalizzazione incentivata delle stazioni radio-base;
 - minimizzazione percettiva delle nuove installazioni e compensazione del pregiudizio paesaggistico non eliminabile, fatta salva la dimostrazione documentata della loro effettiva, attuale e concreta necessità.
2. Gli impianti di telecomunicazione sono vietati:
 - nei tessuti consolidati a prevalente funzione residenziale o a servizi collettivi;
 - in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali, scolastiche religiose e sportive;
 - su edifici scolastici, socio-sanitari, classificati di interesse storico-architettonico e monumentale, o di pregio storico, culturale e testimoniale ed in un perimetro di 75 mt. da tali edifici. Nei cono visuali sono comunque vietate verticalità isolate.
 3. Gli impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione, idonei a produrre campi elettromagnetici ai sensi della normativa statale e regionale vigente, sono installati in coerenza con le previsioni di localizzazione dettate dal piano delle regole, preferenzialmente su aree pubbliche e nel rispetto delle esigenze di copertura universale delle reti, alle seguenti condizioni minime:
 - stipula di una convenzione con l'ente proprietario dell'area;
 - sottoposizione dell'impianto a periodiche campagne di rilevamento delle emissioni;
 - impegno alla sostituzione immediata dell'impianto in caso di disponibilità di una miglior tecnologia.
 4. In caso di presenza di linee elettriche aeree, le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PGT dovranno osservare le seguenti distanze minime, calcolate come disposto dalla legge vigente:
 - a) linee a 132.000 v > 10 m.
 - b) linee a 220.000 v > 18 m.
 - c) linee a 380.000 v > 28 m.
 5. Nel caso di linee esistenti, al fine di garantire adeguata tutela preventiva ai soggetti più esposti, il Comune può pretendere l'adozione di specifici piani di risanamento ambientale, previo accordo di programma con gli Enti interessati, per definire l'interramento degli elettrodotti esistenti in aree sensibili, ove siano presenti servizi pubblici, verde pubblico, insediamenti residenziali.

Norme per la prevenzione ed il trattamento del gioco d'azzardo patologico

1. Nella cartografia del Piano dei Servizi (Allegato "A") vengono individuati, come stabilito dalla D.g.r. 24 gennaio 2014 n. X/1274, i luoghi sensibili e le aree in cui è interdetta la "nuova installazione" di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito di cui all'articolo 110, comma 6, del r.d. 773/1931, ai sensi dell'art. 5 della l.r. 8/2013 e s.m.i. In tali aree trova applicazione la normativa regionale per la prevenzione ed il trattamento del gioco d'azzardo patologico.

TITOLO VII SISTEMA DEGLI SPAZI E DEI PERCORSI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO E LORO INTE- RAZIONE CON GLI SPAZI PRIVATI

ART. 39 - AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Le presenti norme hanno per oggetto la casistica delle soluzioni specifiche relative ai materiali e alle modalità costruttive delle sistemazioni dei vari spazi e percorsi in relazione alle diverse parti del territorio comunale e tenendo in considerazione i materiali connotativi dell'immagine urbana e rurale storicamente consolidata.
2. Forniscono altresì indicazioni progettuali e suggeriscono sensibilità nel recepimento dell'intorno come fattore di criterio fondamentale nella progettazione stessa.
3. Le presenti norme sono da considerarsi prescrittive, per quanto riguarda gli spazi di nuova realizzazione e come obiettivo da raggiungere per gli spazi esistenti laddove non siano presenti ostacoli non eliminabili.
4. Le presenti norme hanno come riferimento l'intero territorio comunale e gli interventi dovranno riferirsi ai seguenti parametri e prescrizioni.
5. Parametri ed indici di riferimento per le aree e gli spazi pubblici o di uso pubblico
 - **Rc** definito dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione
 - **If** definito dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione
 - **H max - H min** definita dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione
6. distanze =
 - tra i fabbricati e dai confini, definite dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione
7. destinazioni non ammissibili = tabella A
 - Tutte ad eccezione di quelle riconducibili alla realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le attrezzature a servizio del personale addetto e la residenza per il personale di custodia
8. Per gli edifici esistenti identificabili tra quelli di pregio storico, architettonico ambientale, vedi tavola PR 03.2 gli interventi assentiti sono quelli rientranti nella manutenzione ordinaria, straordinaria, nel risanamento conservativo e restauro nel rispetto della volumetria e delle altezze esistenti e dei caratteri tipologici che qualificano l'edificio.

TITOLO VIII NORME PARTICOLARI E FINALI

ART. 40 - VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI

1. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento abilitativo o denuncia di inizio attività.
2. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas e le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione della energia elettrica debbono essere realizzate in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.
3. È ammessa la realizzazioni fuori terra solo se la realizzazione interrata sia specificatamente vietata da precise disposizioni di legge.
4. Nei casi di cui al precedente comma 3, tali volumi non sono comunque computati ai fini della verifica dei parametri edilizi ed urbanistici mentre vanno comunque rispettate le distanze fra fabbricati limitatamente agli interventi di nuova costruzione, il rispetto della distanza minima tra fabbricati pari a dieci metri, derogabile all'interno di piani attuativi.

ART. 41 - FABBRICATI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO

1. Le opere abusive, legittimate tramite il rilascio di autorizzazione o concessione o permessi di costruire in sanatoria, ai sensi del titolo IV° della Legge n° 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, anche se in contrasto con le norme degli strumenti urbanistici vigenti, possono essere oggetto di trasformazione edilizia secondo le prescrizioni degli artt. 11 e 12 delle presenti norme. Possono sempre altresì essere accorpate le pertinenze comunque autorizzate o legittimate per conseguire un miglioramento estetico e funzionale dell'edificio e per consentire una migliore utilizzazione degli spazi, nel solo rispetto delle distanze disciplinate dal Codice Civile. casi di cui al precedente
2. Le costruzioni sanate mediante le procedure autorizzative o concessorie previste dalla legge, potranno usufruire, ove consentito dalle norme di zona, di incrementi di volume e superficie utile.
3. Qualora i manufatti come sopra sanati ricadono entro fasce di rispetto stradale, cimiteriali, ecc., l'eventuale accorpamento delle opere pertinenziali o accessorie, è consentito solo previo trasferimento al di fuori dalle fasce di rispetto. In tale ultima ipotesi sono consentite comunque costruzioni in aderenza e possono essere presentate soluzioni progettuali unitarie tra più proprietari confinanti.

ART. 42 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI

1. Le norme del presente articolo si applicano ai soli interventi di recupero di sottotetti ai fini abitativi di cui al Capo I del TITOLO IV della L.R. 12/05.
2. Con il termine sottotetto si identifica lo spazio destinato a solaio della costruzione, ossia il vano compreso tra l'ultimo piano abitabile della casa e il tetto, di solito adibito a ripostiglio o sgombero. Tale spazio sottotetto, contenuto nella sagoma dell'edificio sottostante al netto di balconi, gronde, ecc. è comprensivo di qualsiasi ulteriore suddivisione/partizione sia orizzontale che verticale esistente tra l'estradosso dell'ultimo piano abitativo del fabbricato e la copertura.
3. Il recupero abitativo dei sottotetti, anche in caso di modifica delle altezze in gronda e/o al colmo deve risultare rispettoso delle distanze prescritte nel Codice Civile e della distanza minima tra i fabbricati di m. 10.
4. Le eventuali modifiche alla copertura sono ammesse solo ai fini di garantire che l'altezza media ponderale sia di ml. 2,40.

5. La distanza minima dal confine per i recuperi di sottotetti ai fini abitativi non può essere inferiore a metri 1,50 conformemente a quanto prescritto dal Codice Civile. In caso di preesistente costruzione a confine è ammessa la possibilità di sopralzare il muro a confine, nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile unicamente per raggiungere un'altezza interna di ml. 2,40.

6. Ai sensi del comma 1 quater dell'art. 65 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, nei nuclei di antica formazione, negli edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente o il paesaggio, nonché per i beni storico-artistici monumentali individuati dalle tavole di cui all'art. 2 delle presenti NdP, il recupero del sottotetto è consentito solo all'interno della sagoma esistente autorizzando, se necessario per conseguire il rispetto dei requisiti igienico sanitari, l'apertura di abbaini

ART. 43 - EDIFICI ESISTENTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (A-TU)

1. Fino all'adozione degli strumenti urbanistici attuativi degli ambiti di trasformazione urbanistica, gli eventuali edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi previsti alle lettere a), b) c) e d) dell'art. 27 della L.R. 12/05.

ART. 44 - NORME TRANSITORIE DI RACCORDO

1. Le varianti ai progetti approvati in base al PGT /2013 dovranno essere conformi alla norme approvate con la variante 2016, nel rispetto/riconoscimento delle volumetrie/superfici assentite.

2. Fino alla scadenza dei singoli Piani Attuativi, sia vigenti, sia approvati in regime del precedente PRG, sono fatte salve al loro interno tutte le specifiche prescrizioni; successivamente alla scadenza dei singoli P.A. saranno applicabili le presenti NdP con riferimento ad aree non soggette a Piano Attuativo, fatti salvi tutti gli obblighi convenzionali per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e per ogni altro adempimento e impegno sottoscritti con la Pubblica Amministrazione.

3. Le istanze presentate allo Sportello Unico per le Attività Produttive, di cui al D.lgs.31 marzo 1998 n.112 e al D.P.R. 447/1998 s.m.i. che prevedono varianti allo strumento urbanistico previgente e di cui è stata conclusa la Conferenza di Servizi, mantengono le specifiche previsioni anche se in contrasto con le presenti NdP.

4. Le istanze presentate prima dell'adozione delle presenti norme, mantengono le specifiche previsioni se conformi allo strumento urbanistico in vigore al momento della presentazione anche se in contrasto con le presenti NdP e se i lavori vengono iniziati entro un anno dall'entrata in vigore delle presenti NdP.

ART. 45 - MODALITA' DI ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME

1. Le presenti norme sostituiscono totalmente e quindi abrogano le Norme Tecniche di Attuazione del previgente Piano Regolatore Generale e tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e siano con le presenti incompatibili ad esclusione di quanto disciplinato nel precedente art. 57. Le presenti norme entrano in vigore a seguito della pubblicazione dell'atto di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.
2. Dalla data della delibera di adozione in Consiglio Comunale si applicano le misure di salvaguardia obbligatorie previste per legge.
3. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi del Capo IV° della Legge n° 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni prescindere, nei termini e nelle limitazioni della legge stessa, dal rispetto delle presenti norme.